

# 令和元年度第3回茨木市居住施策推進委員会

## — 会議次第 —

◆日 時 令和元年12月26日（木）午前10時から

◆場 所 茨木市役所南館3階 防災会議室

◆次 第

○開 会

○部長あいさつ

○議事（案件）

- ・居住マスタープラン（素案）について
- ・意見交換等

○閉 会

# 茨木市居住マスタープラン

## 【素案】

令和 年（ 年） 月

茨木市



# 目次

## 序章 はじめに

1. 計画策定の背景と目的..... 1
2. 計画の位置付け..... 4
3. 計画期間..... 4

## 第1章 茨木市の住まいを取りまく現状と動向

1. 茨木市の地域特性..... 5
2. 人口・世帯の現状と動向..... 11
3. 住まい・居住環境の現状と動向..... 15
4. アンケート・ヒアリング調査..... 28

## 第2章 住まい・居住環境に関する課題

1. 住まい・居住環境に関する課題..... 43
2. 大阪北部地震から見えた課題..... 48

## 第3章 基本理念と居住施策のテーマ

1. 基本理念..... 51
2. 居住施策のテーマ..... 52
3. 施策体系..... 53

## 第4章 具体的施策

- テーマ1 住み続けられる・安心して住める..... 54
- テーマ2 住みやすい居住環境が持続する..... 61
- テーマ3 災害に対応できる居住環境が形成されている..... 65

## 第5章 計画の推進

1. 評価指標の設定..... 67
2. 施策の推進に向けて..... 69
3. 計画の進行管理..... 70

# 序章 はじめに

## 1. 計画策定の背景と目的

### (1) 計画策定の背景と目的

本市では約 28 万人が市内に居住し、通勤、通学、買物、通院、散歩、レジャーなどの日常生活が営まれています。日々の活動において住宅は基本的な要素となっており、暮らしの活力となるものと言えます。また、生活の基本となる個々の住宅とあわせて、隣近所や町内といった地域単位での状況や暮らしを支える生活利便施設をはじめとした周辺環境の状況も市民の暮らしにおける大切な要素となります。

本市では公共の福祉の実現をめざし、都市計画に基づく土地利用誘導や都市施設などの整備による計画的な市街地形成を進め、市民の日常生活を支える施策として子育て、教育、福祉など様々な分野での取り組みを行っていますが、市民の暮らしと密接につながる住まいについては個人の視点が重視されていることもあり、これまでは住まいに特化した計画を策定していませんでした。一方、近年は少子高齢化やコミュニティの希薄化といった社会状況の変化により、空家の増加をはじめ、住まいに関する諸課題が社会問題として懸念されていることから、これからの人口減少社会に向けては本市においても住まいに関する総合的な対応が求められます。

そこで、今回、市民の住まいに着目し、社会状況や国などの動きも踏まえながら、本市として望ましい住まいのあり方についての検討を行い、住生活基本法に基づく市町村計画として本市の居住政策を示す方針となる「茨木市居住マスタープラン」を策定します。

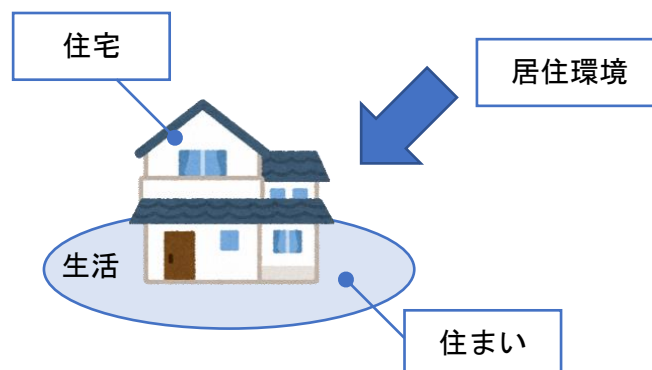
#### ※計画書内の文言表記「住宅」、「住まい」、「居住環境」について

居住に関する文言として、「住生活」、「住環境」等も挙げられますが、本計画においては、原則として、「住宅」、「住まい」、「居住環境」の表記に統一することとします。ただし、出典元の表記が異なる場合はこの限りではありません。

「住 宅」：建築物としての住宅

「住 ま い」：住宅とその敷地内及びその範囲内の日常の生活

「居住環境」：住まいを取りまく生活圏内の環境



## (2) 国・大阪府の動向

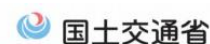
### ①国の居住政策（住生活基本計画（全国計画））

国では、住まいの安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的として住生活基本法が制定されています。本法に基づき、これまでの住宅の量の確保から質の向上を図る政策へ転換するため、平成 18（2006）年に「住生活基本計画(全国計画)」が策定され、平成 28（2016）年 3 月 18 日の見直しでは、「居住者」、「住宅ストック」、「産業・地域」の 3 つの視点から、国民の住まいの「質」の向上を図る政策への道筋が示されています。

また、今回の「住生活基本計画(全国計画)」の見直しにあたり、下記の論点が挙げられています。

### 住生活基本計画の見直しにあたっての主な論点

## 見直しに当たっての主な論点（1）



### (1) 総論

- 前回策定時(2016年3月)と比べて、住生活を巡る状況の変化をどのように捉えるべきか。
  - 75歳以上の単独世帯数 : 336万世帯(2015年)→504万世帯(2030年)に増加する見込み
  - 共働き世帯数 : 1,013世帯(2007年)→1,188万世帯(2017年)に増加
  - 住宅の購入価格の年収倍率 : 分譲マンションは5.2倍(2014年)→5.4倍(2018年)と上昇傾向  
分譲戸建住宅は5.7倍(2014年)→5.3倍(2018年)と下降傾向
- 既存の住宅ストックや市場動向の状況を踏まえ、今後、世帯数の減少が見込まれる中、国民のニーズに対応する住宅市場や適正な住宅ストックの管理はどうあるべきか。
  - 住宅総数:6,241万戸(2018年)、総世帯数:5,400万世帯(2018年)、新設住宅着工戸数: 94.2万戸(2018年)
- 現在の住宅市場は適切に機能しているか。改善が求められるものは何か。
  - 既存住宅流通シェア : 14.5%(2018年)
  - 住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識 : 高齢者に対して約8割、外国人に対して約7割が拒否感
- 国民はどのような住宅や住生活を望んでいるか。ニーズの変化や新しい動きは生じていないか。
  - 土地・建物を両方とも所有したいと考える国民の割合 : 85.1%(2007年)→74.6%(2017年)に減少
  - 住まい選びに「仕事や通勤の利便性」を重視した割合 : 30.0%(2007年)→38.5%(2017年)に増加
  - 住まい選びに「居住空間のゆとり」を重視した割合 : 37.3%(2007年)→29.8%(2017年)に減少
  - 二居住拠点(デュアルライフ)の開始者(推計) : 10.6万人(2013年)→17.1万人(2018年)に増加
- 大都市と地方、市街地と郊外の環境の違いをどのように踏まえて、見直しの検討を進めるべきか。

1

出典：国土交通省

## ②大阪府の居住政策（住まうビジョン・大阪）

大阪府では、人々の「住まう」に着目し、府ならではの魅力を活かし、「住まうなら大阪」と思える、多様な人々が住まい、訪れる、居住魅力あふれる都市を創造するため、今後の住宅まちづくり政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策の展開の方向性を示す「住まうビジョン・大阪」が策定されています。この計画に基づき、大阪府、市町村、公的団体、事業者、NPO、府民など、住宅まちづくりに関わる様々な主体が連携・協働を図り、施策を一体的かつ総合的に展開することとしています。

### 住まうビジョン・大阪の概要

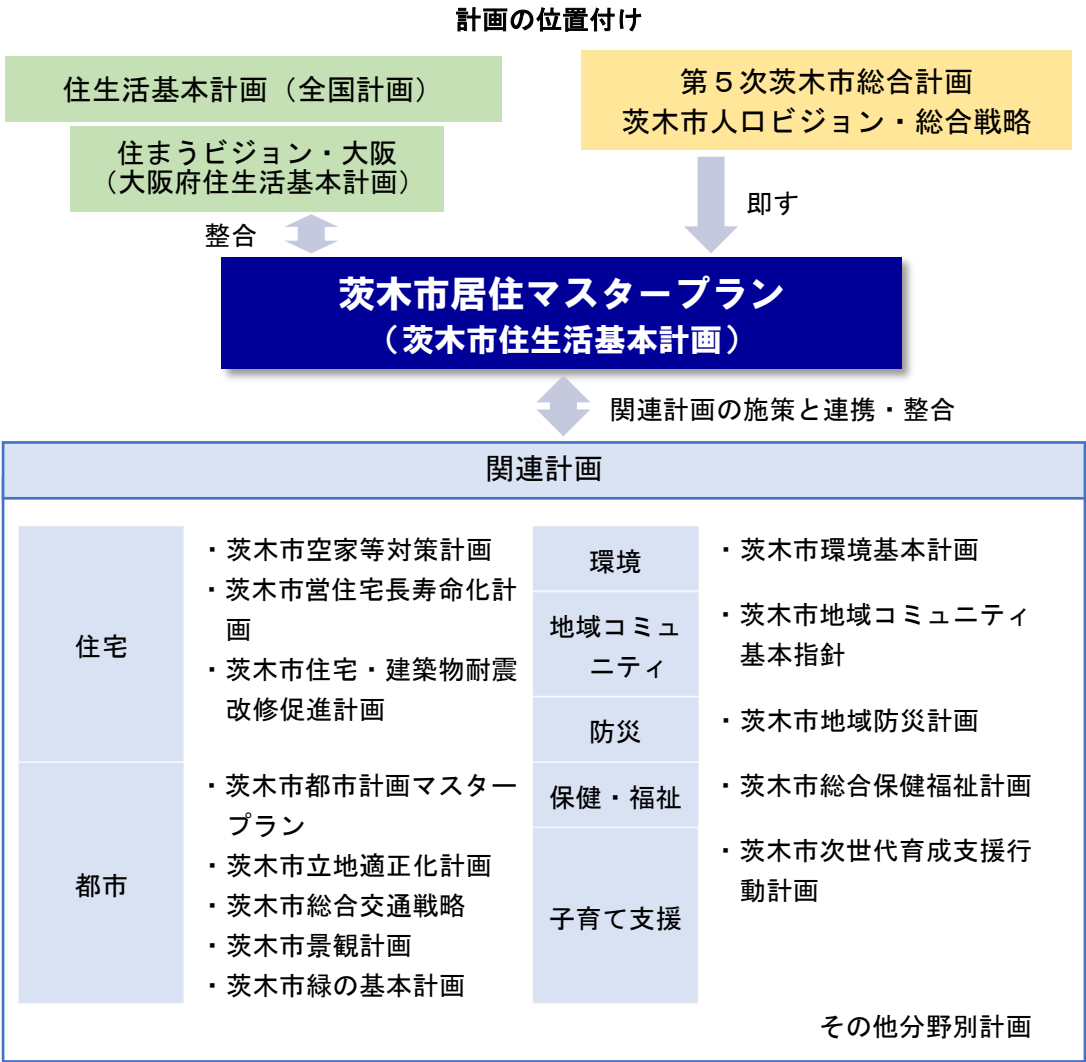


出典：大阪府

## 2. 計画の位置付け

本計画は、市民の暮らしを支え、地域の活力を生み出す原点となる「住まい・居住環境」の基本的な方向性を示すものであり、市の上位計画である「第5次茨木市総合計画」に即した計画とします。

また、国や大阪府の住生活基本計画や市の関連計画と連携・整合を図るものとします。



## 3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和2（2020）年度から令和11（2029）年度までの10年間とします。ただし、社会状況の変化や国の制度改正等を踏まえ、必要に応じ5年を目途に計画の見直しを行います。

**計画期間：令和2（2020）年度から令和11（2029）年度まで**



# 第1章 茨木市の住まいを取りまく現状と動向

## 1. 茨木市の地域特性

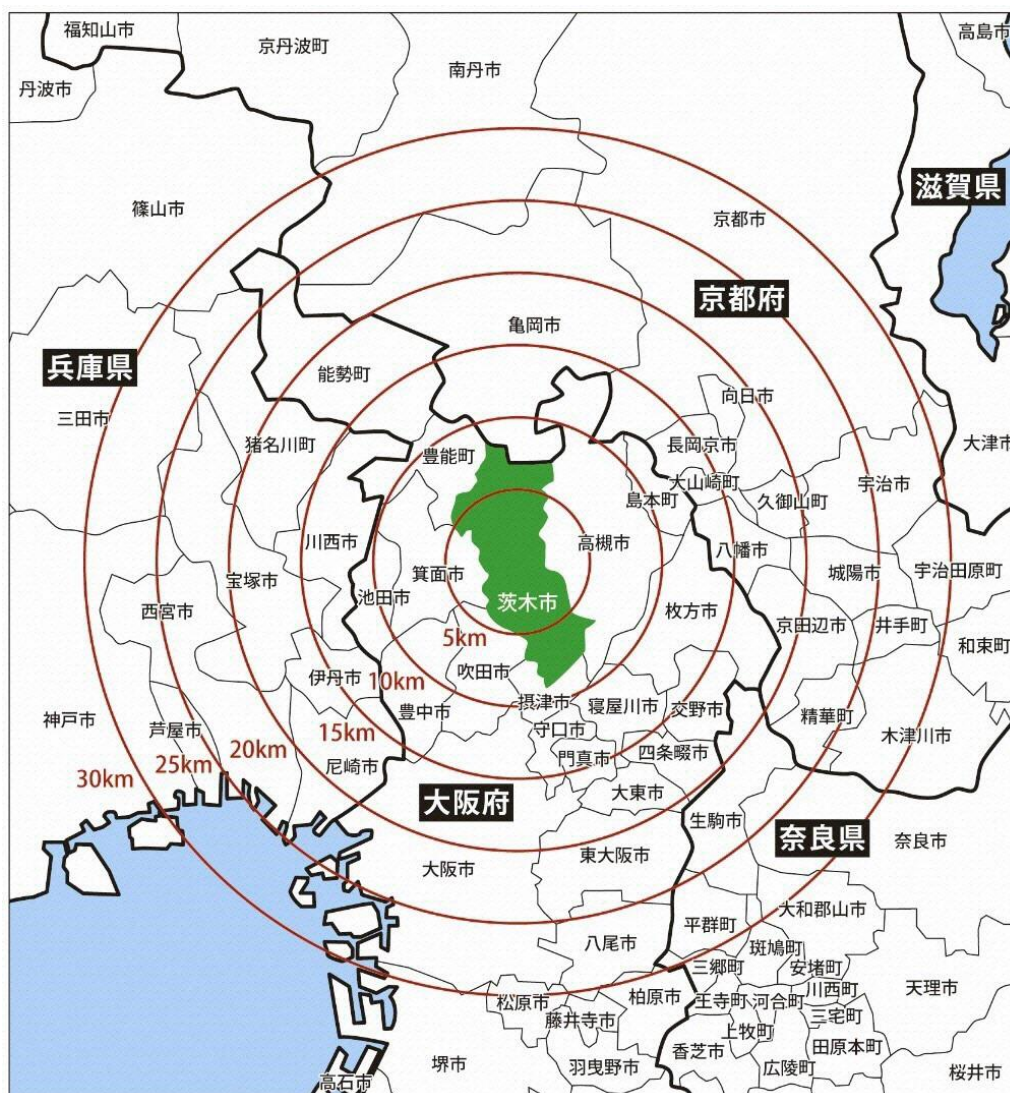
### (1) 茨木市の位置・地勢

○本市は、淀川の北、大阪府の北部に位置し、北は京都府亀岡市、東は高槻市、南は摂津市、西は吹田市・箕面市・豊能郡豊能町にそれぞれ隣接しています。北半分は丹波高原の老の坂山地の麓で、南半分には大阪平野の一部をなす三島平野が広がっています。

○市域は東西に10.07km、南北に17.05kmと南北に細長く、面積は76.49㎢です。

○主要な河川には安威川、佐保川、茨木川、勝尾寺川、大正川があり、市の中央部を流れる佐保川は、中流で勝尾寺川と合流して茨木川となり、北部を源とする安威川と西河原で合流しています。また、市域の南西部では、大正川が摂津市域へ流れています。

茨木市と周辺自治体



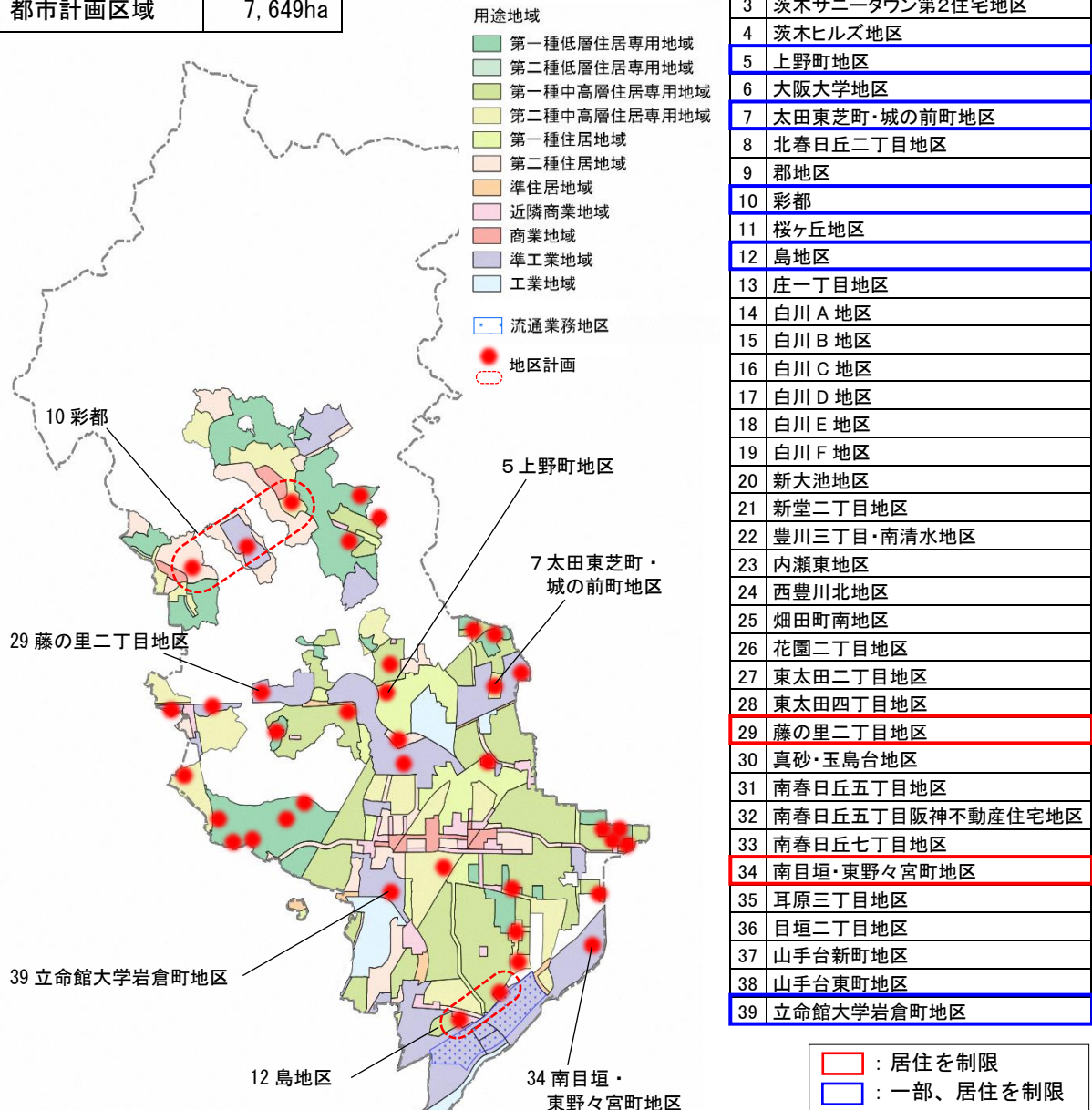
出典：茨木市都市計画マスタープラン

(2) 都市計画による規制状況

○本市は市内全域が都市計画法に基づく都市計画区域に指定されており、区域面積7,649haのうち、市街化区域が3,398ha、市街化調整区域が4,251haとなっています。市街化区域では用途地域（11種類）と流通業務地区を定め、土地利用の大まかな立地誘導を図っており、住居系の用途地域は市街化区域全体の約73%を占めています。このほか、市街化区域においては高度地区による高さ制限を導入し、また、市内39地区では地区計画による地区単位でのきめ細やかな土地利用のルールを定め、地域や地区の特性に応じた良好な市街地環境の形成に努めています。

	面積
市街化区域	3,398ha
市街化調整区域	4,251ha
都市計画区域	7,649ha

法規制等の状況

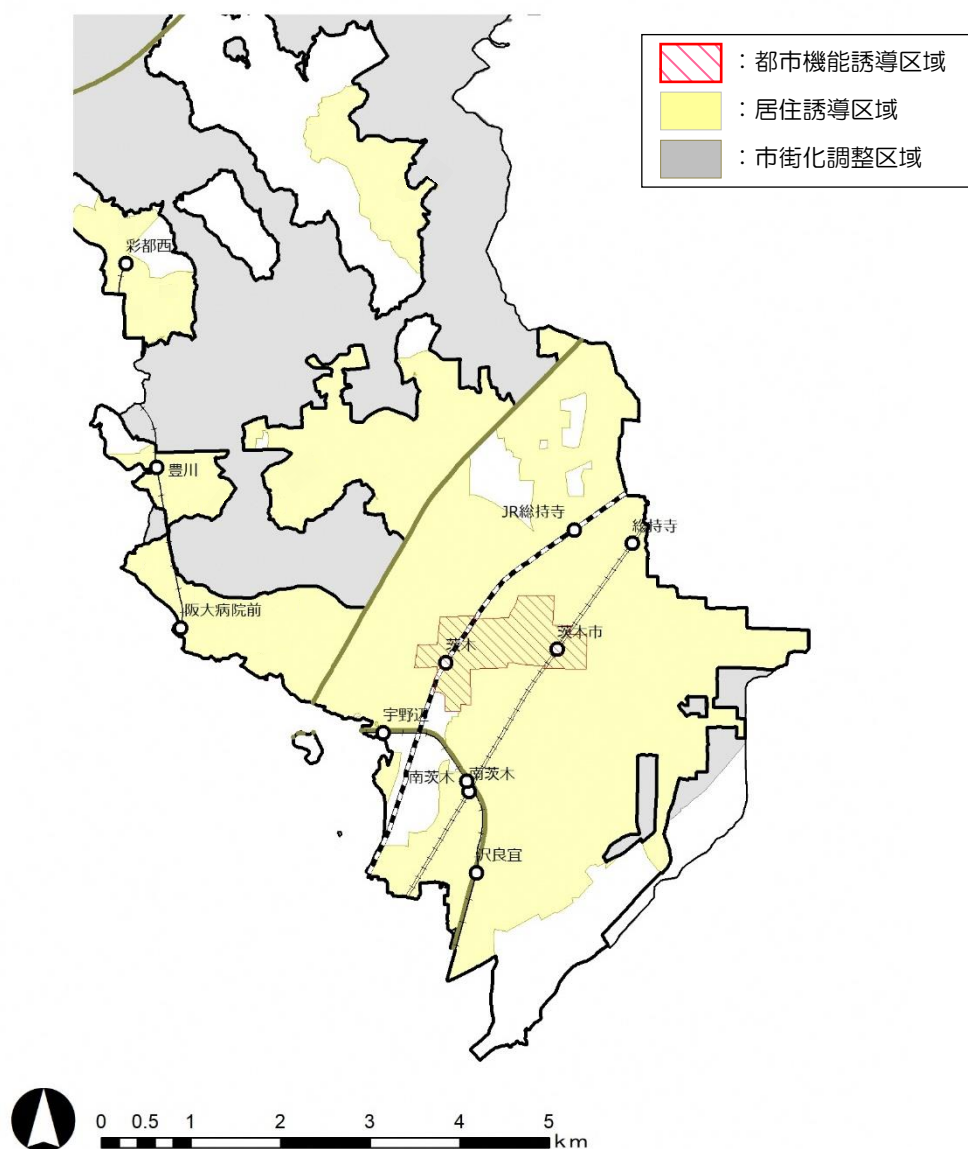


出典：令和元（2019）年9月末現在 茨木市資料

### (3) 立地適正化計画による居住誘導区域※・都市機能誘導区域

○本市では、人口減少・高齢社会における持続可能な都市の構築に向けた道筋を示すものとして、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画を策定しており、今後も現在の居住区域を将来にわたり維持していくことを基本に「居住誘導区域」を設定しています。また、中心部においては主要な施設の更新時期を踏まえ、市民会館跡地エリア活用や元茨木川緑地リ・デザインなどと連動して「次なる茨木」に相応しい都市機能を誘導するため、中心部を基本に「都市機能誘導区域」を設定しています。これらの区域設定に基づき、市民の暮らしやすさにつながる誘導施策に取り組んでいます。

居住誘導区域及び都市機能誘導区域の指定状況



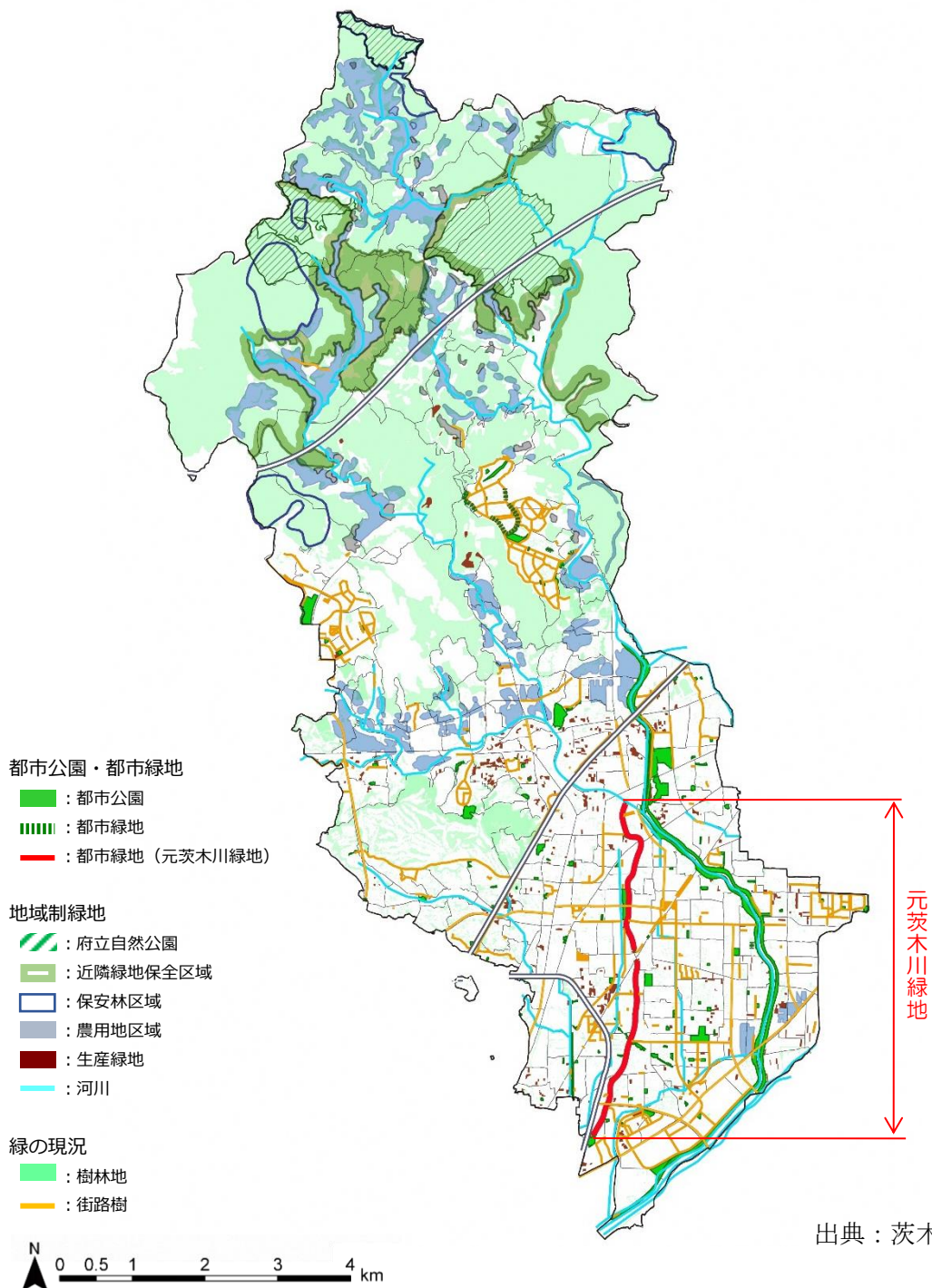
出典：茨木市資料

※「急傾斜地崩壊危険区域」、「土砂災害特別警戒区域」、「土砂災害警戒区域」及び「土砂災害危険箇所」は居住誘導区域から除外されている。

(4) 都市公園・緑地の整備状況

- 本市の緑被率は約6割で、北部地域では山林による自然の緑が充実し、市街化区域では都市公園や都市緑地のほか、幹線道路沿道の街路樹や生産緑地、住宅や商業地の敷地内での緑化など様々な緑が存在します。
- 市の中心部から南部にかけては市民の身近な緑と親しまれている元茨木川緑地が整備されており、開園から約40年を迎え、新たな魅力と活力を生み出す「リ・デザイン」を進めています。

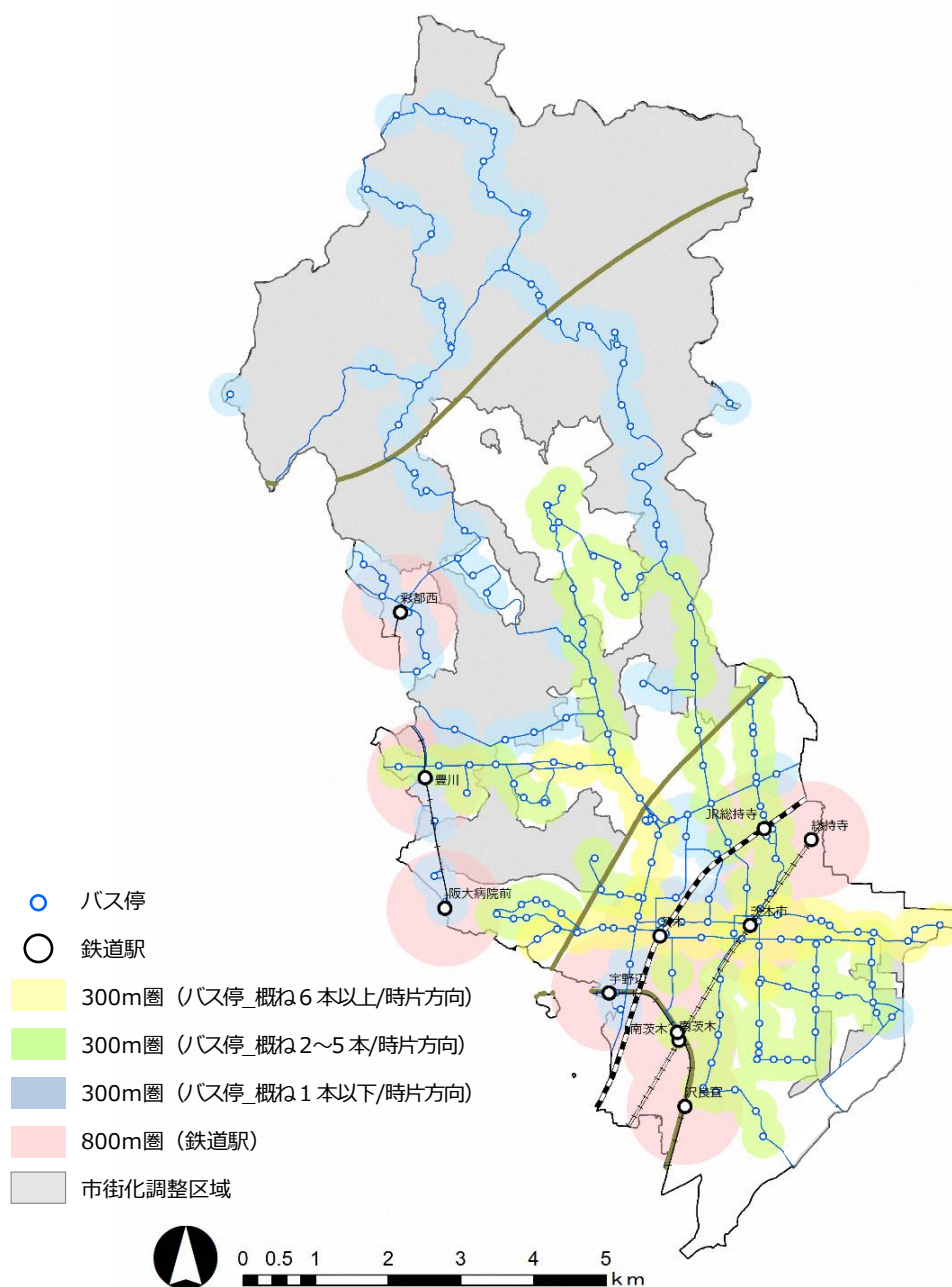
公園・緑地、農地、地域制緑地等の分布状況



## (5) 公共交通の状況

○本市では、鉄道と路線バスなどの公共交通が運行されており、鉄道駅とバス停のカバー状況は、市街地を概ね網羅しています。ただし、現在でも郊外部や産業集積地などで一部空白地が存在すること、運行本数が少ない路線があることなどの課題があります。また、山間部などでは、高齢化等に伴い移動の支援を要する人が増加しています。

公共交通の状況



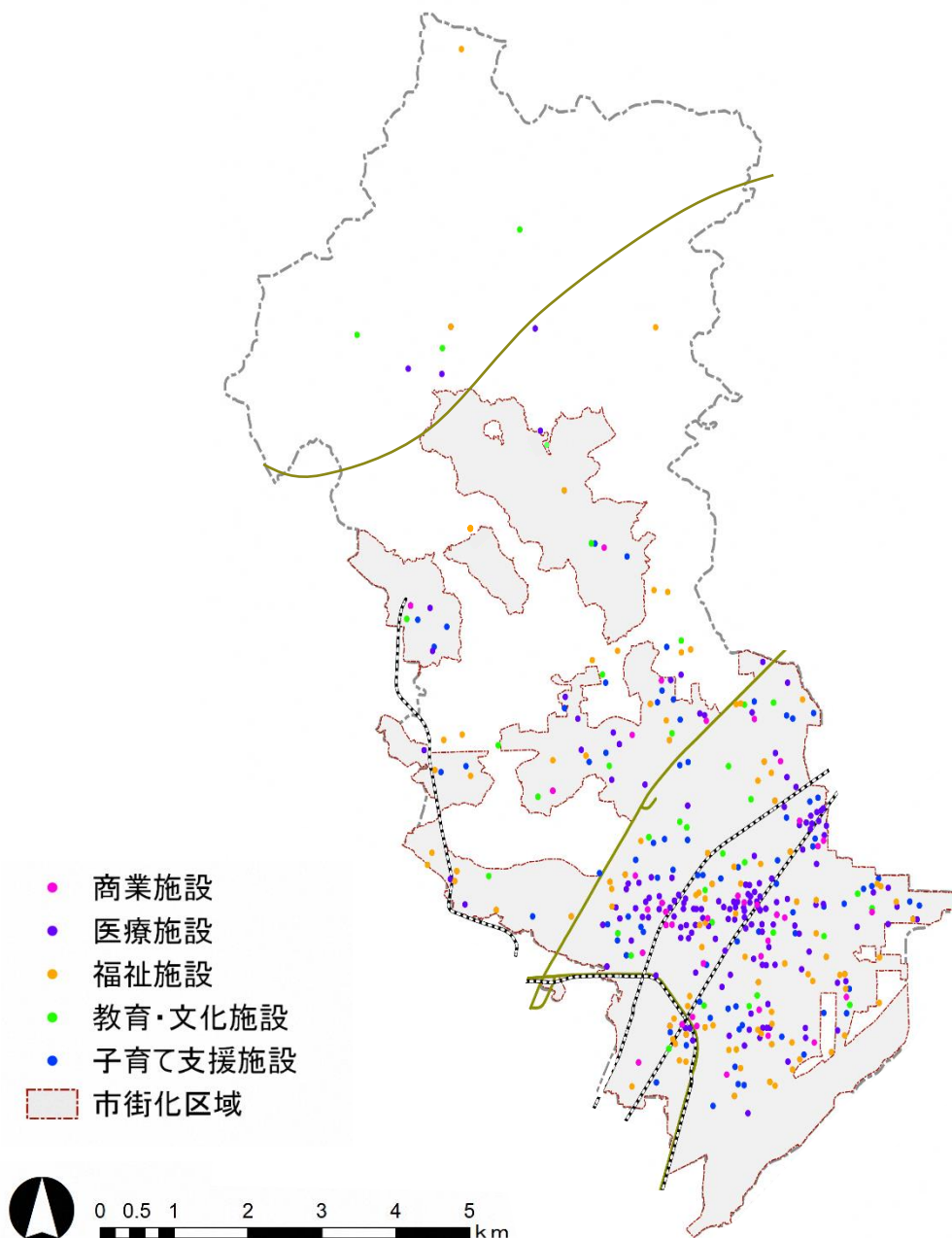
出典：茨木市資料

(6) 生活利便施設の立地状況

○本市における子育て支援、教育・文化、福祉、医療、商業の分野ごとの生活利便施設

※は、居住地を中心に広く立地しています。

生活利便施設の立地状況



出典：茨木市資料

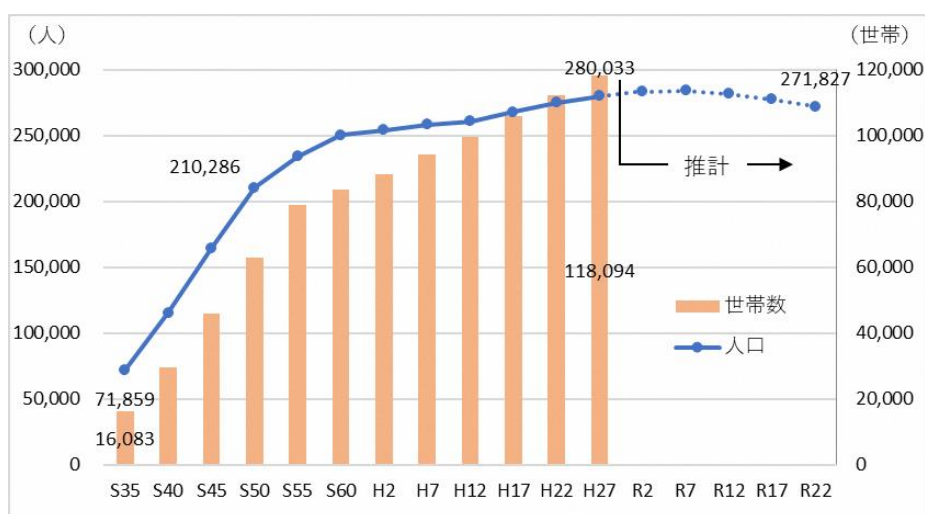
※生活利便施設：日常的な利用が想定され、居住地に立地していることで利便性が向上する施設。

## 2. 人口・世帯の現状と動向

### (1) 人口及び世帯数

- 昭和 23 (1948) 年に人口約 23,000 人で市制に移行し、概ね現在の市域となった昭和 35 (1960) 年には人口が 71,859 人となっています。以来、増加を続けており、平成 27 (2015) 年の国勢調査人口は 280,033 人となっています。
- 国立社会保障・人口問題研究所の推計では、令和 7 (2025) 年度をピークに令和 12 (2030) 年度から減少に転じるとされています。
- 世帯数は、現在は増加傾向にあり、平成 27 (2015) 年の国勢調査では 118,094 世帯となっています。

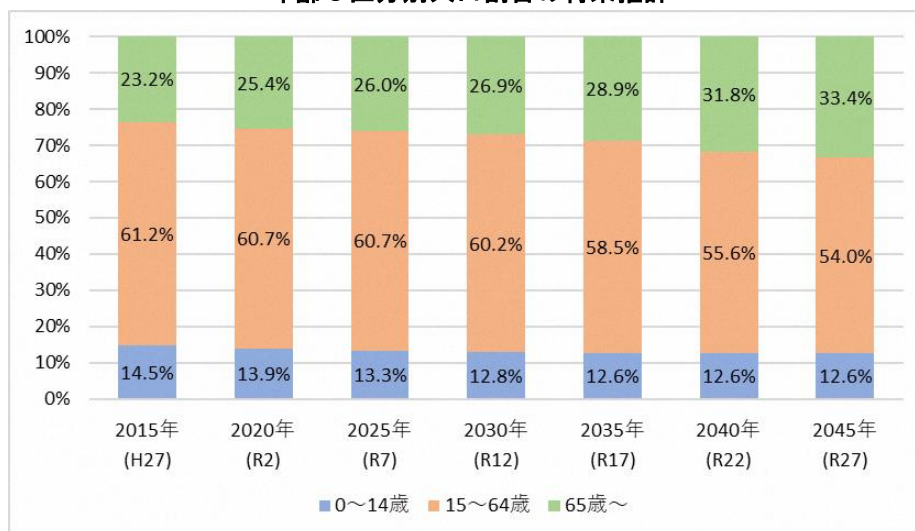
人口・世帯数の推移と将来人口



出典：国勢調査 / 国立社会保障・人口問題研究所

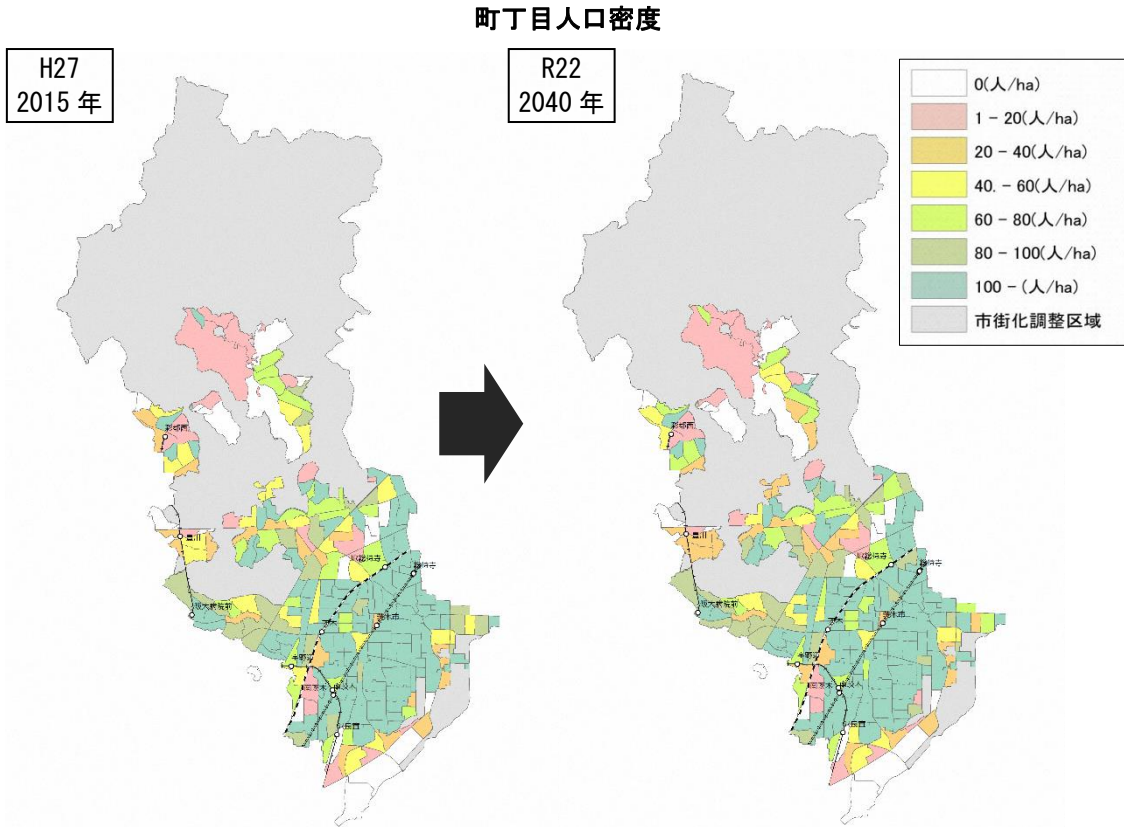
- 今後も高齢化が進行し、令和 22 (2040) 年には高齢化率が 30% を超える見込みとなっています。

年齢3区分別人口割合の将来推計



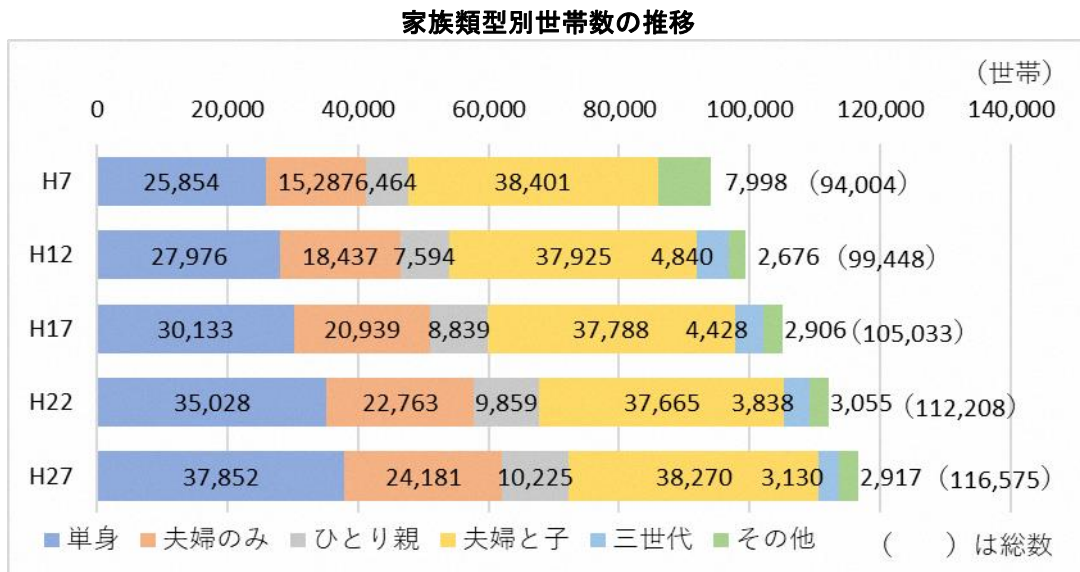
出典：国立社会保障・人口問題研究所

○町丁目別に人口密度を見ると、産業集積地や郊外部（市街化調整区域隣接地や市境）において、人口密度が40人/haを下回る地域が拡大すると予測されています。



出典：茨木市立地適正化計画

○家族類型別世帯数の推移を見ると、単身世帯、夫婦のみ世帯、ひとり親世帯が増加傾向にあります。



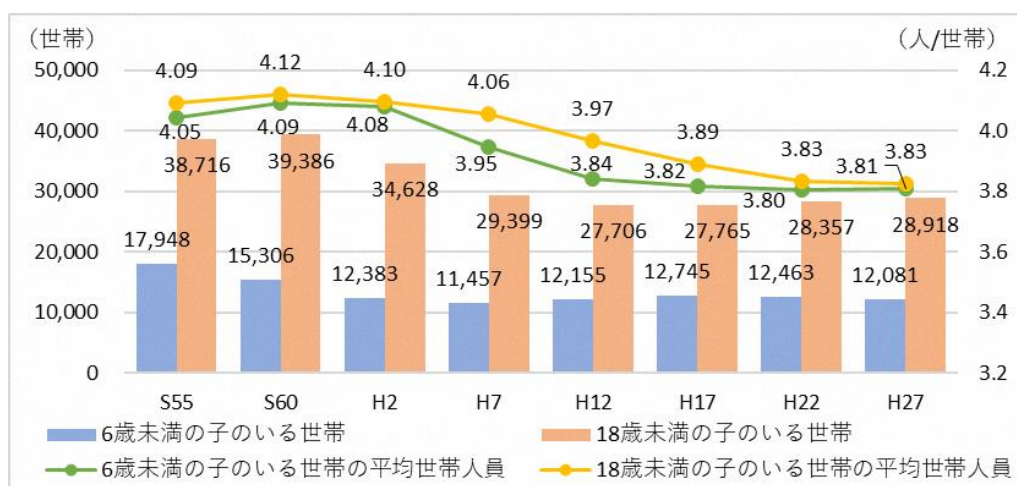
出典：国勢調査



## (2) 子育て世帯

- 平成 27 (2015) 年における 6 歳未満の子のいる世帯、18 歳未満の子のいる世帯については、昭和 55 (1980) 年と比較すると世帯数はともに減少しているものの、近年は横ばいの傾向にあります。
- 平均世帯人数は減少傾向にあるなかで、6 歳未満の子のいる世帯は平成 12 (2000) 年以降は横ばい、18 歳未満の子のいる世帯は平成 22 (2010) 年以降は横ばいの傾向がみられます。

子育て世帯の推移 (世帯数・平均人員)

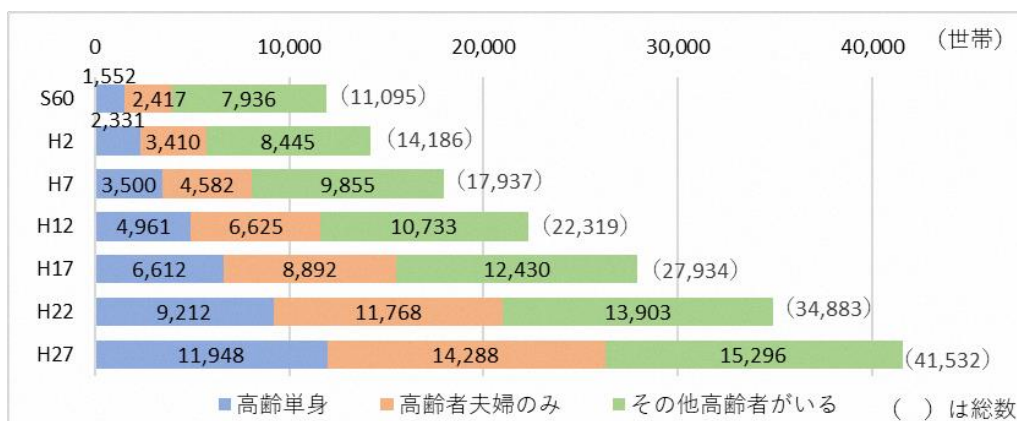


出典：国勢調査

## (3) 高齢者のいる世帯

- 平成 27 (2015) 年における 65 歳以上の高齢者のいる世帯は 40,000 世帯を超えており、3 世帯に 1 世帯は高齢者がいる状態となっています。
- 高齢者のいる世帯の内訳を見ると、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯※以外を除く世帯の伸びが昭和 60 (1985) 年から平成 27 (2015) 年までで約 2 倍であるのに対し、高齢単身世帯、高齢者夫婦世帯は 7~10 倍の伸びとなっています。

高齢者のいる世帯数の推移



出典：国勢調査

※高齢者夫婦世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯。

(4) 障害者手帳所持者

○障害者手帳の所持者は年々増加しています。

障害者手帳所持者の推移

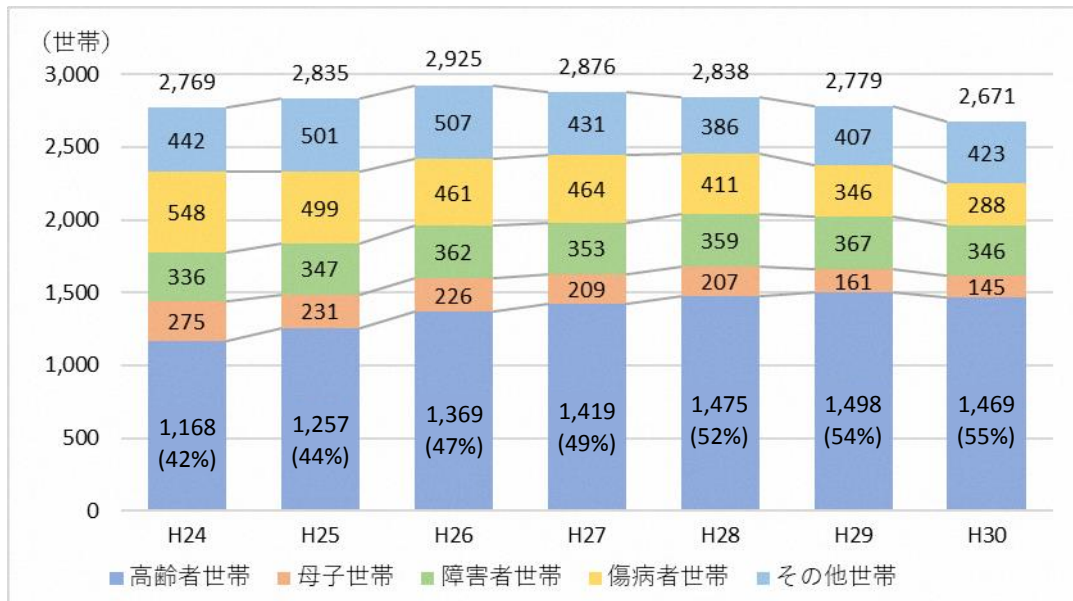


出典：茨木市資料

(5) 生活保護世帯

○生活保護世帯について、近年は生活保護世帯の総数は減少傾向にありますが、高齢者世帯の割合は増加しています。

生活保護世帯の推移



出典：茨木市資料

### 3. 住まい・居住環境の現状と動向

#### (1) 住宅ストック

- 住宅総数は増加傾向にあり、平成 30（2018）年時点での住宅総数は 135,270 戸となっています（平成 5（1993）年と比較して 1.45 倍）。
- 持ち家が 64,330 戸で最も多く、次いで民営借家が 42,110 戸となっています。持ち家率は 47.6%となっています。
- 持ち家の平成 5（1993）年から平成 30（2018）年までの伸びは 1.65 倍、民営借家の伸びは 1.47 倍で、全体の伸びを上回っています。

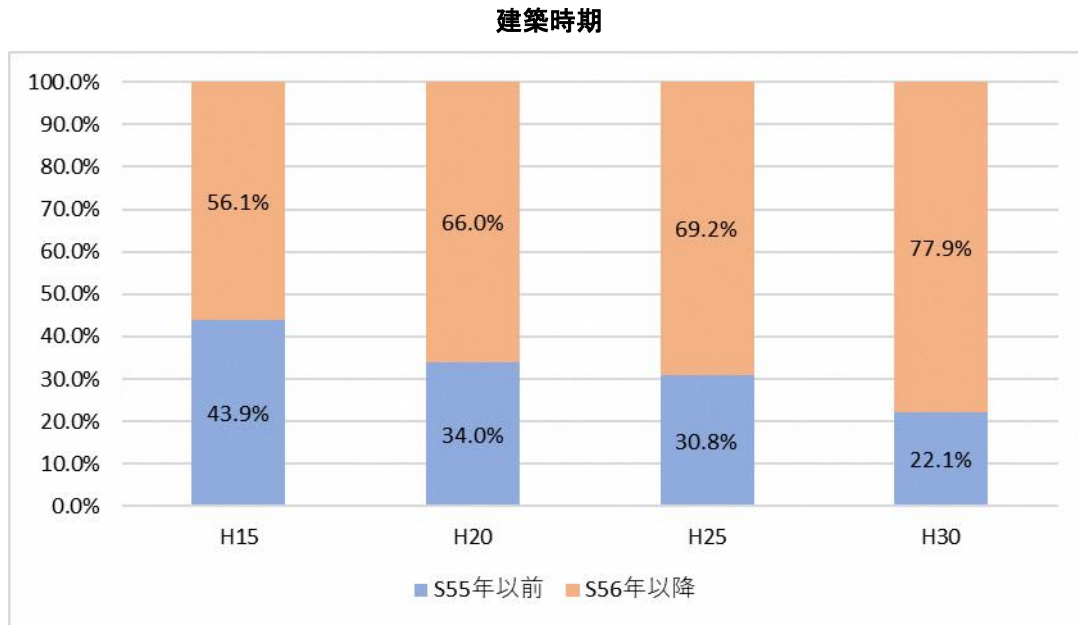
住宅総数と住宅種別の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

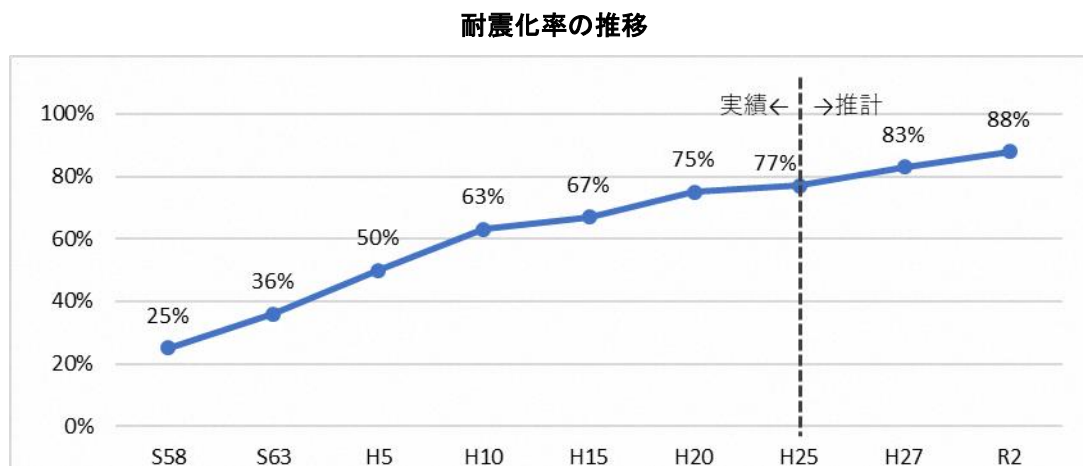
(2) 耐震化率※

○昭和 56（1981）年の新耐震基準の施行前に建設された住宅戸数は減少傾向にあり、平成 30（2018）年における住宅総数に占める割合は 22.1%となっています。



出典：住宅・土地統計調査（各年）

○平成 25（2013）年の住宅・土地統計調査より算出した住宅の耐震化率は 77%で、令和 2（2020）年の推計値は 88%となっています。



出典：茨木市耐震改修促進計画（平成 27（2015）年一部改定）

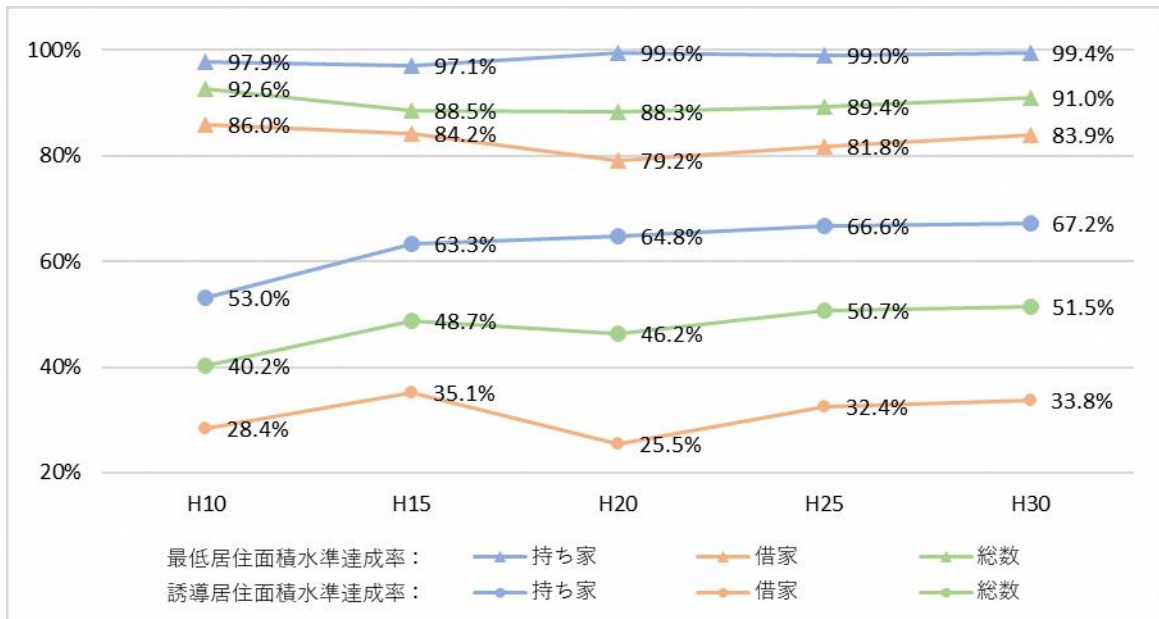
※耐震化率：

住宅や建築物において、耐震診断の結果、耐震補強・耐震改修の必要があると診断された場合、地震に強い構造に建替えたり、必要な補強・改修工事を行い、耐震性を強化している割合。

### (3) 居住水準

- 最低居住面積水準※を達成している住宅の割合については、平成 30（2018）年において、持ち家が 99.4%、借家が 83.9%、総数で 91.0%となっています。
- 誘導居住面積水準※を達成している住宅の割合については、持ち家では増加が続いていますが、平成 18（2006）年に基準の見直しがあったことから、借家が一度割合を下げており、平成 30（2018）年の達成率は 33.8%と持ち家の 5 割程度となっています。

居住面積水準達成率の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

#### ※最低居住面積水準、誘導居住面積水準：

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図る上での目標の達成状況を示す成果指標として、住生活基本計画（全国計画）に定められた基準であり、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な「最低居住面積水準」と、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる「誘導居住面積水準」が設定されている。

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例)(単位:㎡)			
				単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者:25㎡ ②2人以上の世帯:10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	①単身者:40㎡ ②2人以上の世帯:20㎡×世帯人数+15㎡	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

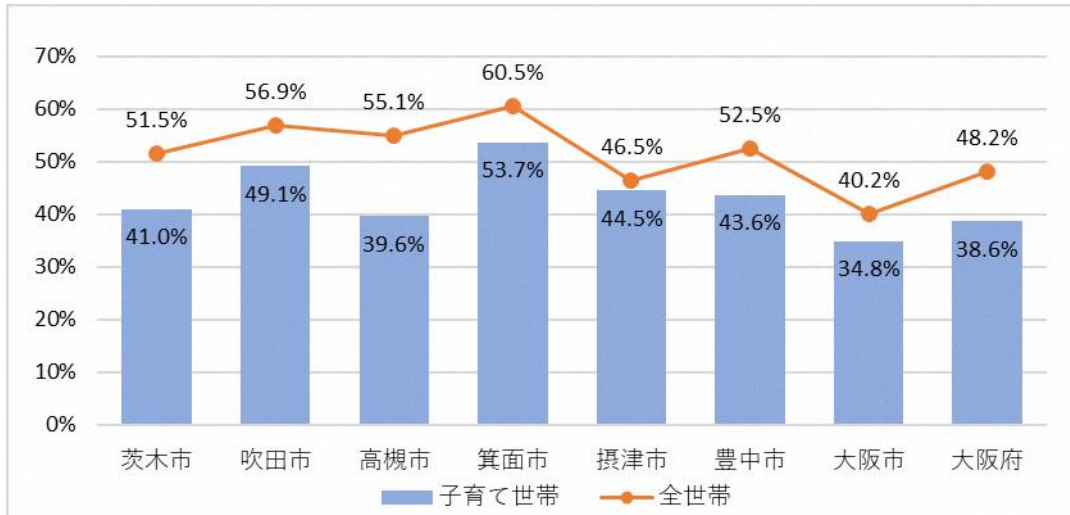
(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする  
(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

なお、平成 17（2005）年までの「住宅建設五箇年計画」では「居住水準」という基準の異なる目標が定められていたが、平成 18（2006）年の「住生活基本計画（全国計画）」が定められたことにより、「居住水準」も「居住面積水準」として見直しが行われた。

○子育て世帯が居住する住宅の誘導居住面積水準以上の割合は 41.0%となっています。  
 全世帯の割合との差は、大阪府平均より大きくなっています。

誘導居住面積水準の達成割合（全世帯・子育て世帯）



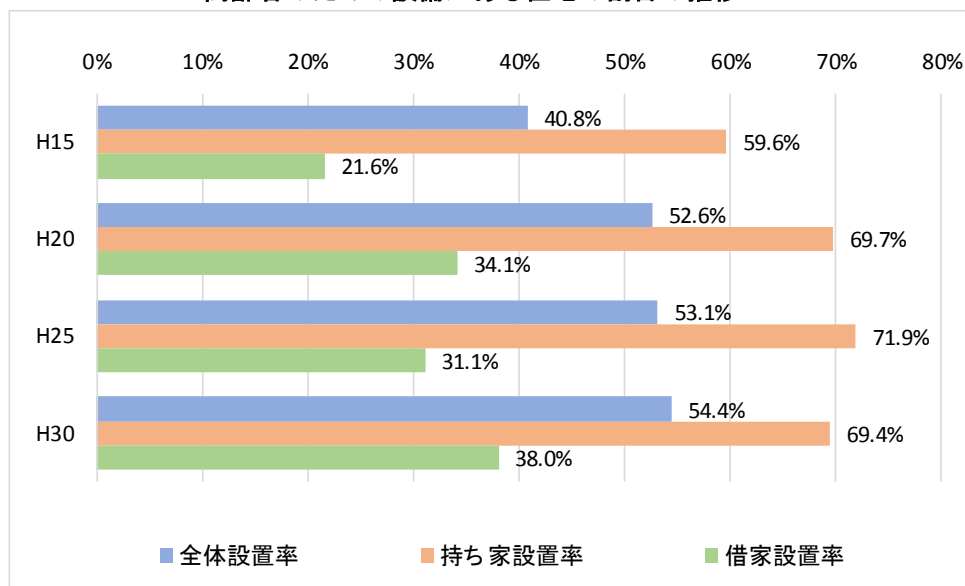
出典：住宅・土地統計調査（平成 30（2018）年）

#### (4) バリアフリー等

○平成 30 (2018) 年における高齢者のための設備がある住宅の割合は、持ち家では 69.4% で、借家の 38.0%を大きく上回っています。

○平成 20 (2008) 年からは設置率の伸びは減少しています。

高齢者のための設備がある住宅の割合の推移

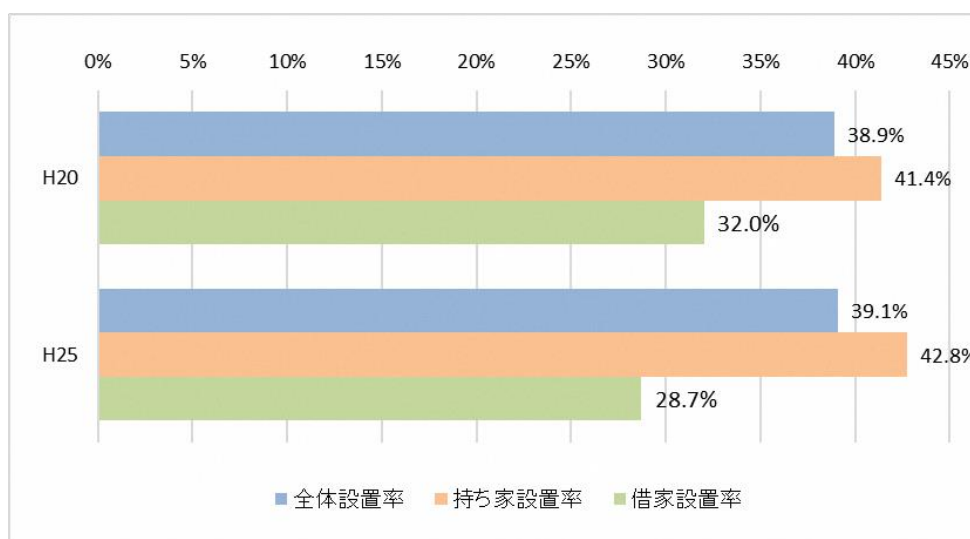


出典：住宅・土地統計調査（各年）

○高齢者世帯において一定のバリアフリー化※が進んでいる住宅の割合は、平成 25 (2013) 年では、持ち家が 42.8%、借家が 28.7%となっています。

○借家については、平成 20 (2008) 年からは設置率の伸びは減少しています。

高齢者世帯において一定のバリアフリー化が進んでいる住宅の割合の推移



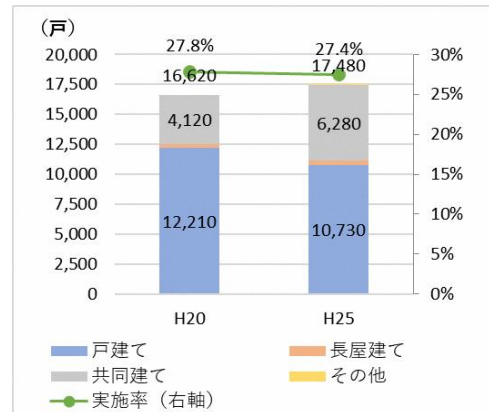
出典：住宅・土地統計調査（各年）

※一定のバリアフリー化：2 箇所以上手すりの設置または屋内の段差解消

(5) リフォーム

- 平成 21 (2009) 年～平成 25 (2013) 年の 5 年間に実施された持ち家のリフォーム工事は 17,480 件となっており、平成 16 (2004) 年～平成 21 (2009) 年の 5 年間に実施されたリフォーム工事から 860 件増加しています。
- 実施率(持ち家数に占める割合)は、平成 25(2013) 年調査におけるリフォーム工事数の伸びに対して、持ち家数の伸びが大きいことから、平成 20 (2008) 年調査時より減少しています。

リフォーム実施件数の推移

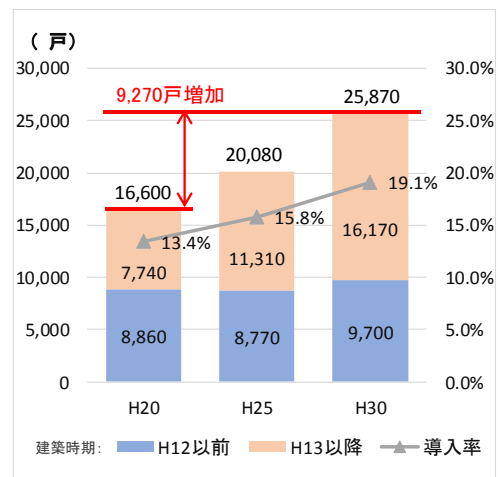


出典：住宅・土地統計調査（各年）

(6) 省エネルギー対策等

- 平成 30 (2018) 年における一定の省エネルギー対策※を講じた住宅は 25,870 戸 (住宅総数に占める割合 19.1%) で、平成 20 (2008) 年から 9,270 戸増加しています。
- 建設時期別に見ると、平成 13 (2001) 年以降に建築された住宅での割合が高くなっています。

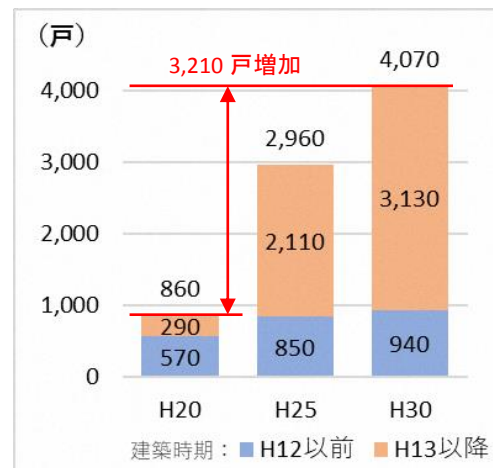
一定の省エネルギー対策確保住宅数の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

- 平成 30 (2018) 年の太陽光発電機器を設置している住宅は 4,070 戸 (住宅総数に占める割合 3.0%) で、平成 20 (2008) 年から 3,210 戸増加しています。
- 建設時期別に見ると、平成 13 (2001) 年以降に建築された住宅に集中しています。

太陽光発電機器設置住宅数の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）



○本市における平成 30（2018）年度の太陽光発電システム及び家庭用燃料電池（エネファーム）導入の補助件数は、太陽光発電システムが 178 件、家庭用燃料電池が 46 件となっています。

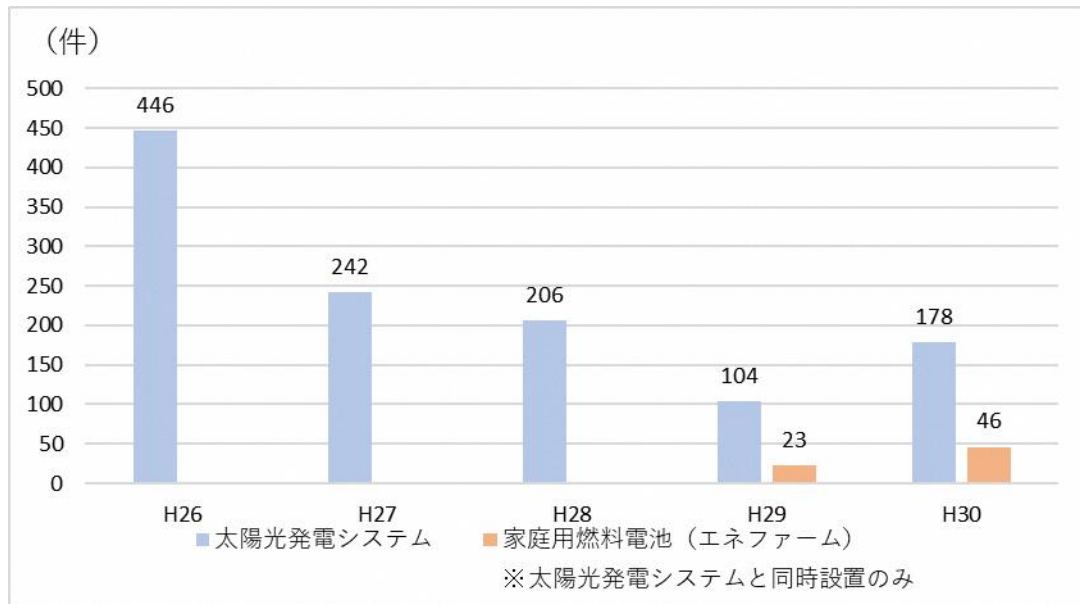
補助件数

（単位：件）

補助制度	H26	H27	H28	H29	H30
太陽光発電システム	446	242	206	104	178
家庭用燃料電池（エネファーム） ※太陽光発電システムと同時設置のみ				23	46

出典：茨木市資料

補助件数



出典：茨木市資料

- 本市において「長期優良住宅※の普及の促進に関する法律」に基づく長期優良住宅の認定件数は、平成30（2018）年度において326件となっています。
- 二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物で、本市が認定を行っている「低炭素建築物」の認定件数は、平成30（2018）年度において8件となっています。

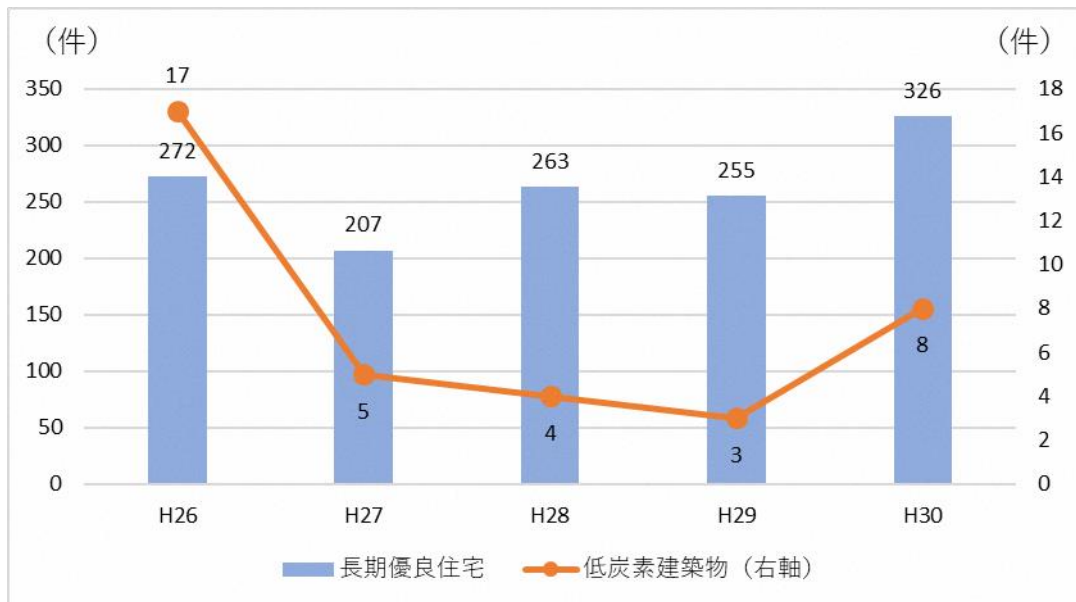
認定件数

（単位：件）

認定	H26	H27	H28	H29	H30
長期優良住宅	272	207	263	255	326
低炭素建築物	17	5	4	3	8

出典：茨木市資料

認定件数



出典：茨木市資料

※長期優良住宅：

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅。

## (7) 景観

- 本市では、景観法に基づき市内全域を景観計画区域とした景観計画を策定し、良好な景観形成に向けた取り組みを進めています。
- 景観計画区域における一定規模以上の建築行為等や市内5つの景観形成地区における全ての建築行為等については、景観形成基準に基づく届出により良好な景観形成の誘導を行っています。
- 平成30（2018）年度における届出の件数は、93件となっています。

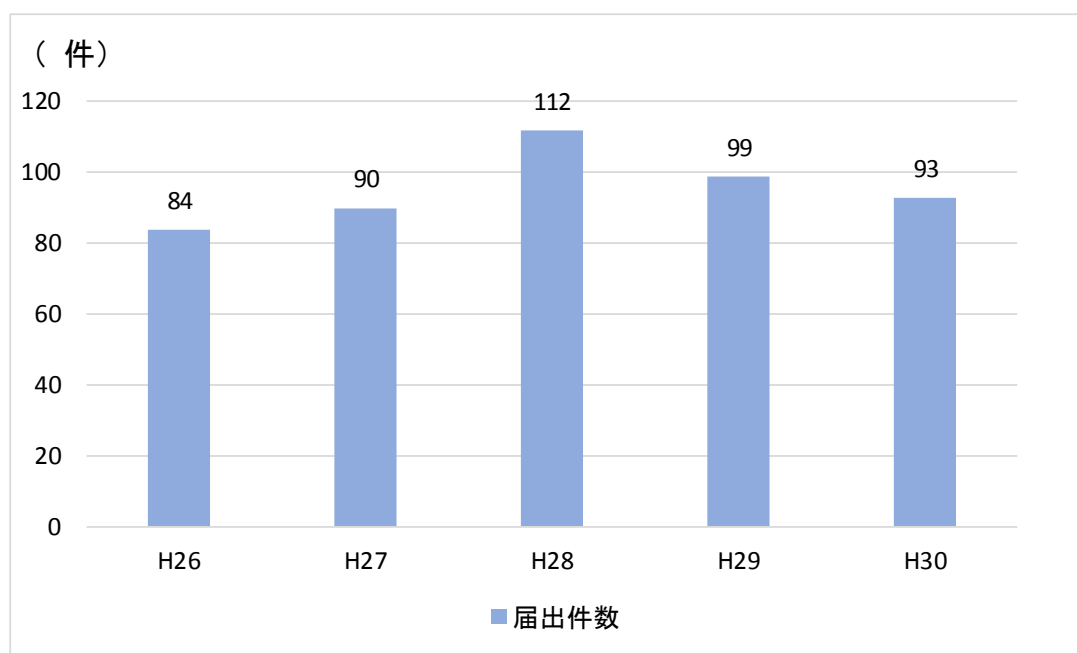
景観計画、景観条例に基づく届出件数

(単位：件)

	H26	H27	H28	H29	H30
届出件数	84	90	112	99	93

出典：茨木市資料

景観計画、景観条例に基づく届出件数



出典：茨木市資料

(8) 空家

○平成30(2018)年における空家数は14,690戸となっており、賃貸用住宅が占める割合が大きくなっています。空家率は10.9%となっています。

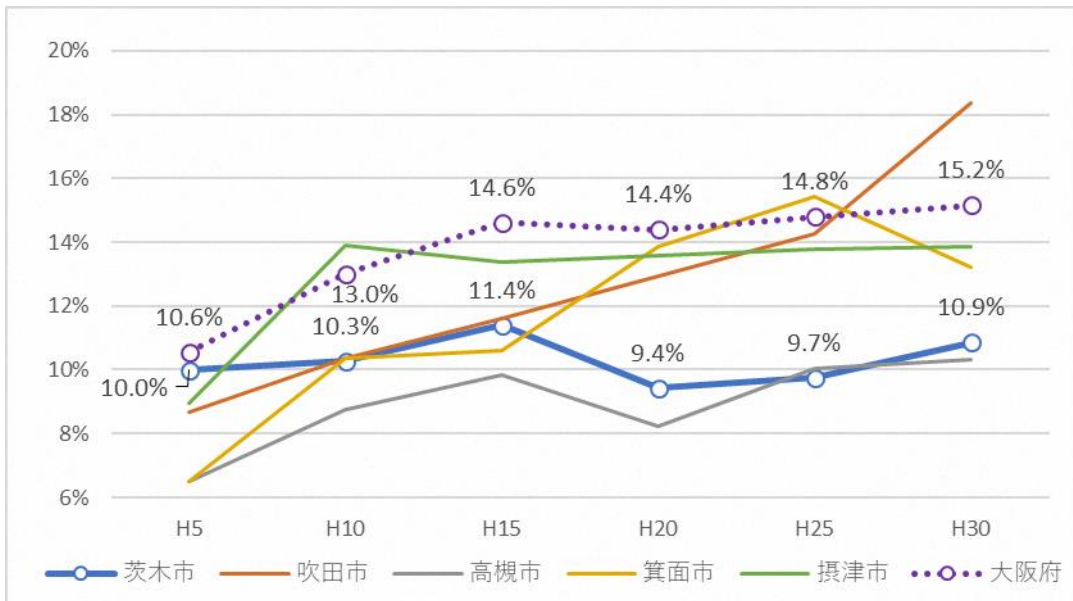
空家の内訳の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

○空家率は10%前後で推移していますが、今後、空家の増加が懸念されます。

空家率の推移

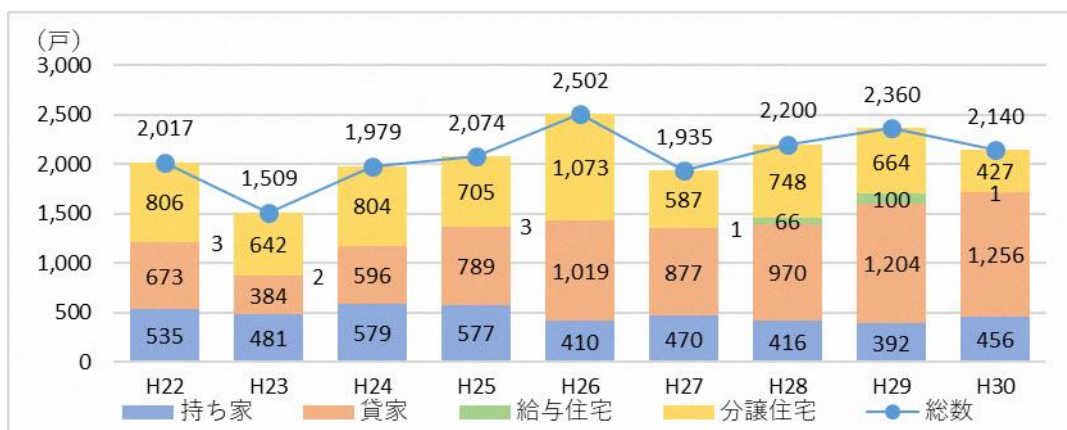


資料：住宅・土地統計調査（各年）

## (9) 住宅市場

- 近年の新設住宅数は、1,500～2,500 戸の間で推移しています。持ち家は約 400～600 戸で安定的に推移しており、分譲住宅は、平成 29 (2017) 年までは約 600～1,000 戸で推移していましたが、平成 30 (2018) 年は 427 戸と減少しています。
- 貸家は、平成 28 (2016) 年までは約 1,000 戸以下で推移していましたが、平成 29 (2017) 年からは 1,200 戸台まで増加しています。

住宅着工戸数の推移



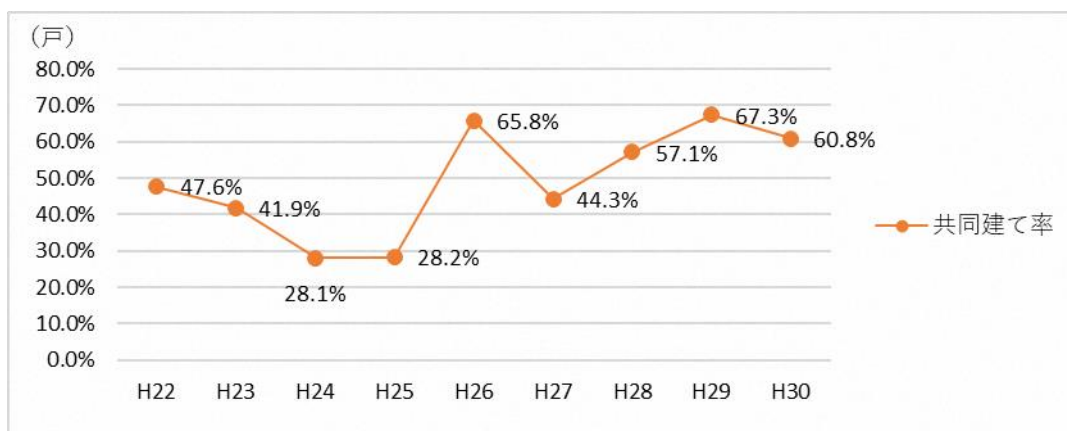
出典：住宅着工統計

### ※持ち家、貸家、給与住宅、分譲住宅の用語の定義

- 持ち家：建築主（個人）が自分で居住する目的で建築するもの。
- 貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。
- 給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。
- 分譲住宅：建築主（主に事業者）が建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

- 新設住宅における共同建て※の割合について、近年（平成 28 (2016) 年～平成 30 (2018) 年）は、約 60%台で推移しています。

共同建て率の推移



出典：住宅着工統計

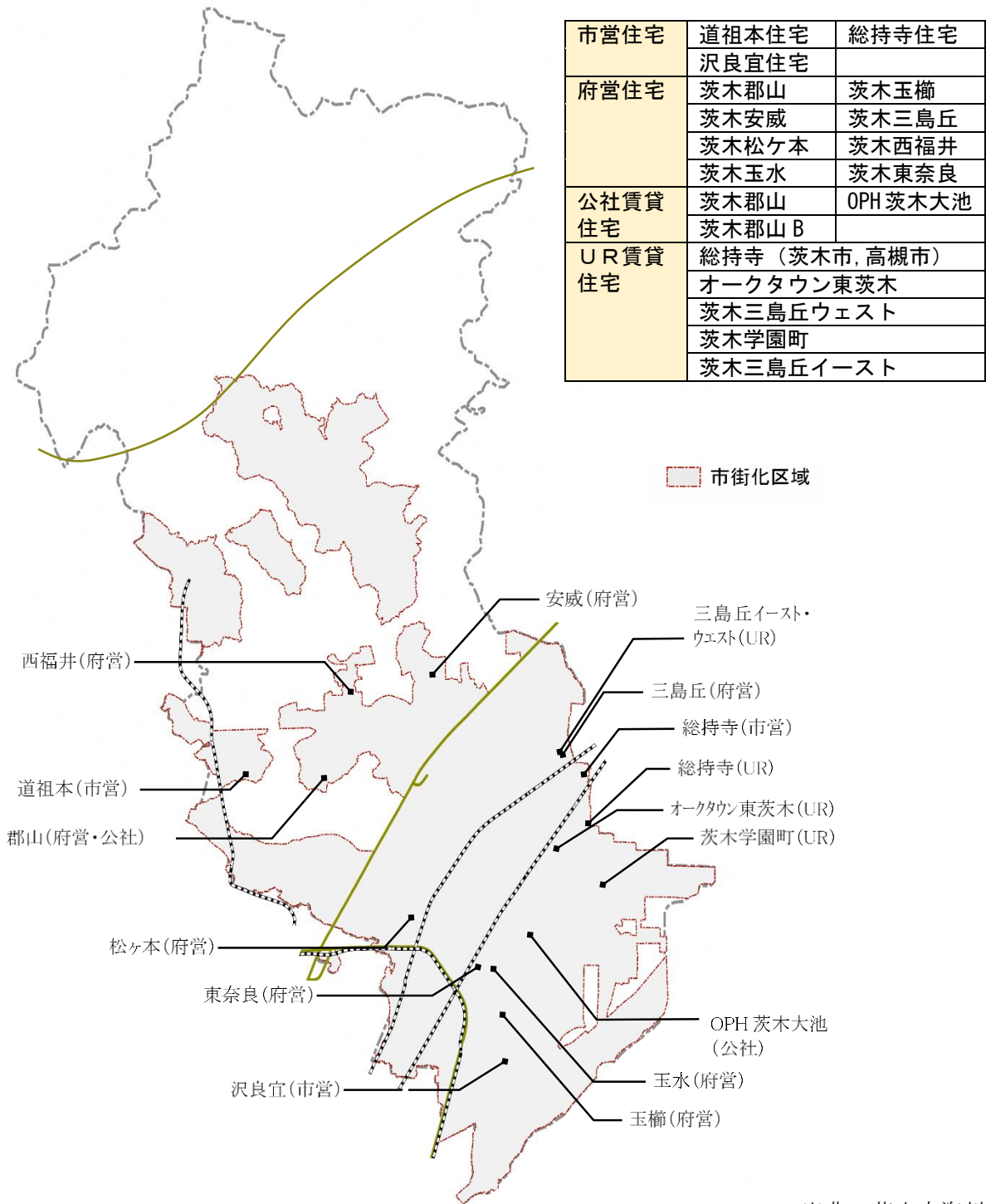
### ※共同建ての定義

- 2 戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する建て方。

(10) 公的賃貸住宅

○令和元（2019）年10月1日現在、茨木市内には、市営住宅、府営住宅（特定公共賃貸住宅を含む）、公社賃貸住宅、UR賃貸住宅、特定優良賃貸住宅の公的賃貸住宅があり、そのうち、市営住宅、府営住宅、公社賃貸住宅、UR賃貸住宅は19団地となっています。

公的賃貸住宅の状況（特定優良賃貸住宅を除く）



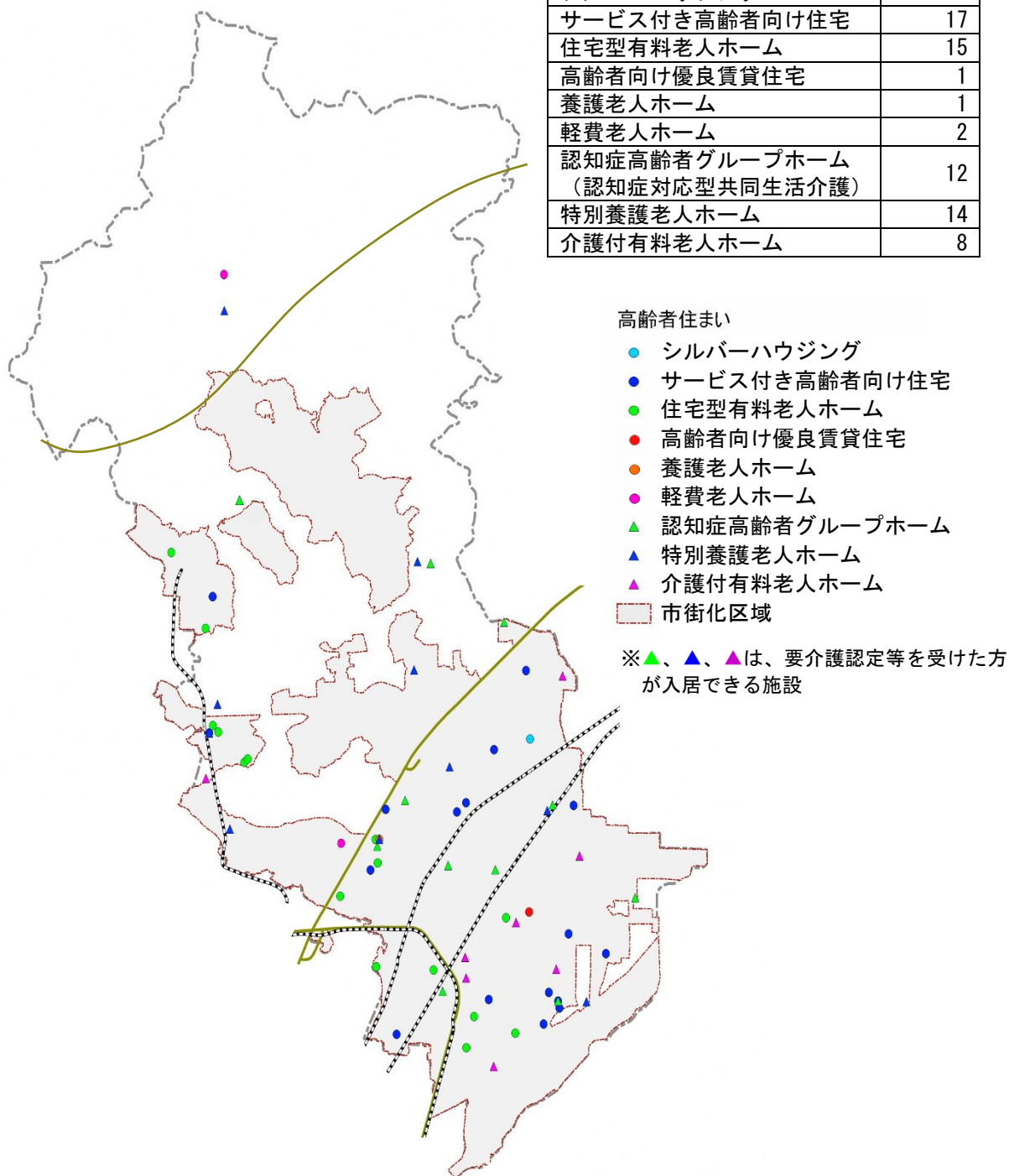
出典：茨木市資料

## (11) 高齢者向け住まい

○令和元（2019）年10月1日現在、本市におけるサービス付き高齢者向け住宅など的高齢者向けの住まいは、71施設となっています。

高齢者向け住まいの状況

施設種別	施設数
シルバーハウジング	1
サービス付き高齢者向け住宅	17
住宅型有料老人ホーム	15
高齢者向け優良賃貸住宅	1
養護老人ホーム	1
軽費老人ホーム	2
認知症高齢者グループホーム （認知症対応型共同生活介護）	12
特別養護老人ホーム	14
介護付有料老人ホーム	8



出典：茨木市資料

## 4. アンケート・ヒアリング調査

### (1) 市民アンケート調査

○本計画の策定にあたり、市民の住まい・居住環境に対する関心の方向やニーズの大きさ、期待する住まい・居住環境に関する施策、市民の住まい・居住環境に係る実情を把握し、施策の方向性を検討するための基礎資料を収集することを目的として、市民アンケート調査を実施しました。

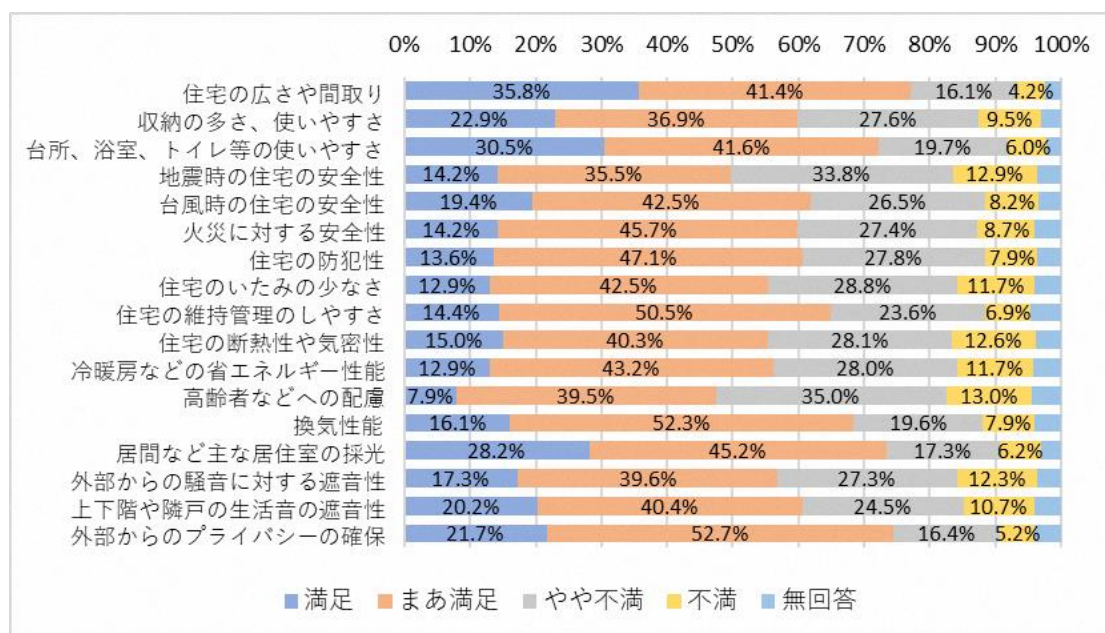
#### 調査概要

調査方法	郵送による配布・回収
調査期間	平成29(2017)年12月1日(金)～22日(金)
調査対象	20歳以上の茨木市民3,000人
調査回収	1,107(回収率37.0%※郵送不着8通を除く2,992に対する割合)

#### ①住宅・居住環境に関する満足度評価

○住宅・居住環境に関する満足度評価で「高齢者などへの配慮」が唯一「不満」が「満足」を上回り、居住環境に関する「敷地や周りのバリアフリー状況」とあわせて満足度が低くなっています。

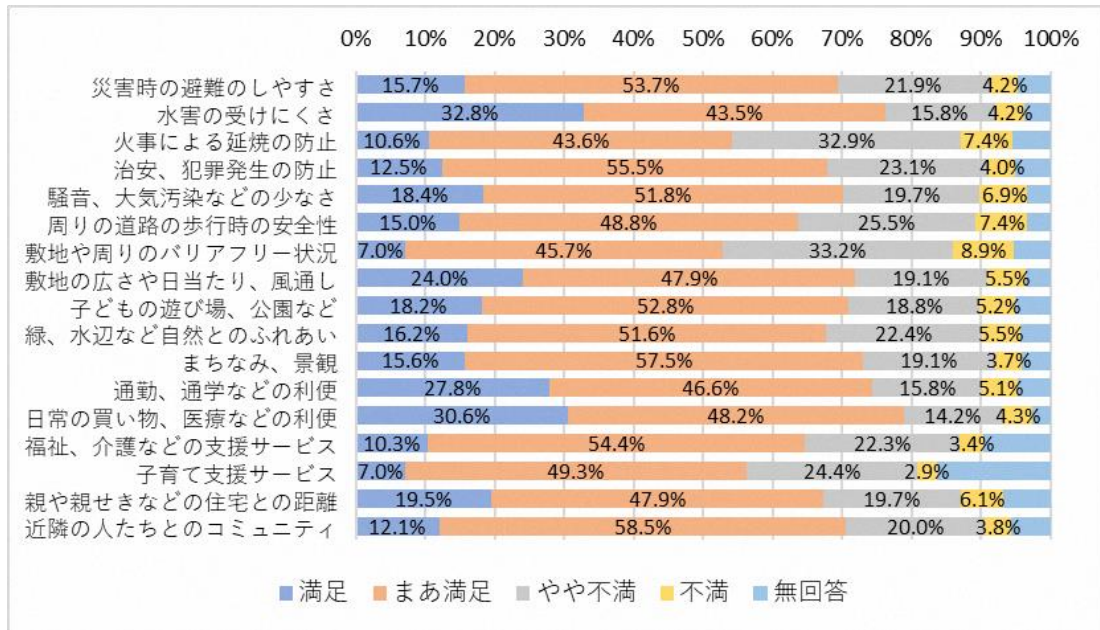
#### 住宅に関する満足度評価



n=1,107



### 居住環境に関する満足度評価

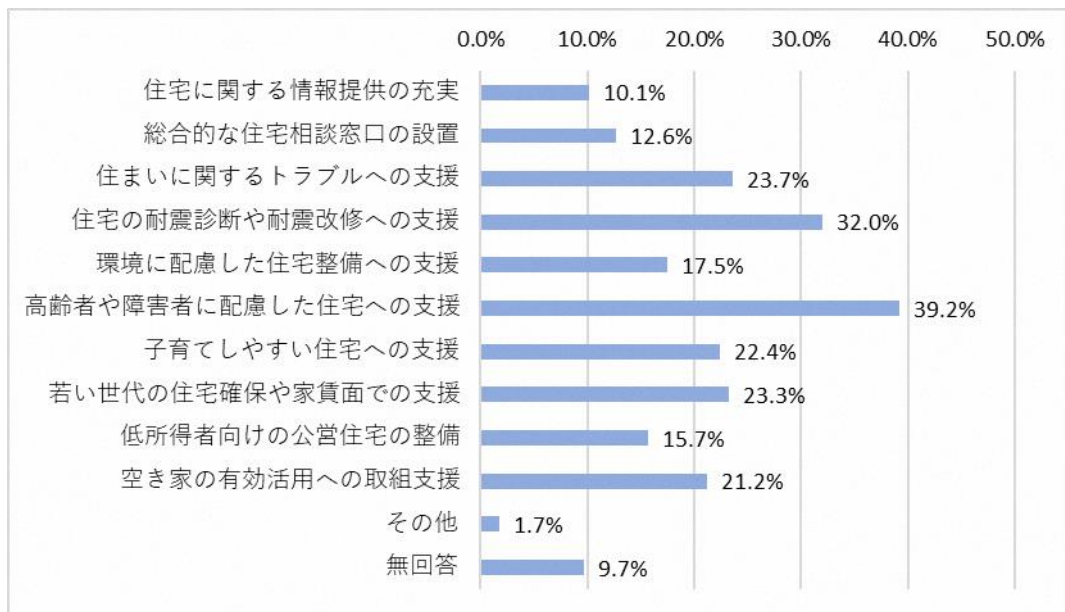


n=1, 107

### ②住宅・居住環境に関して取り組みが必要な分野

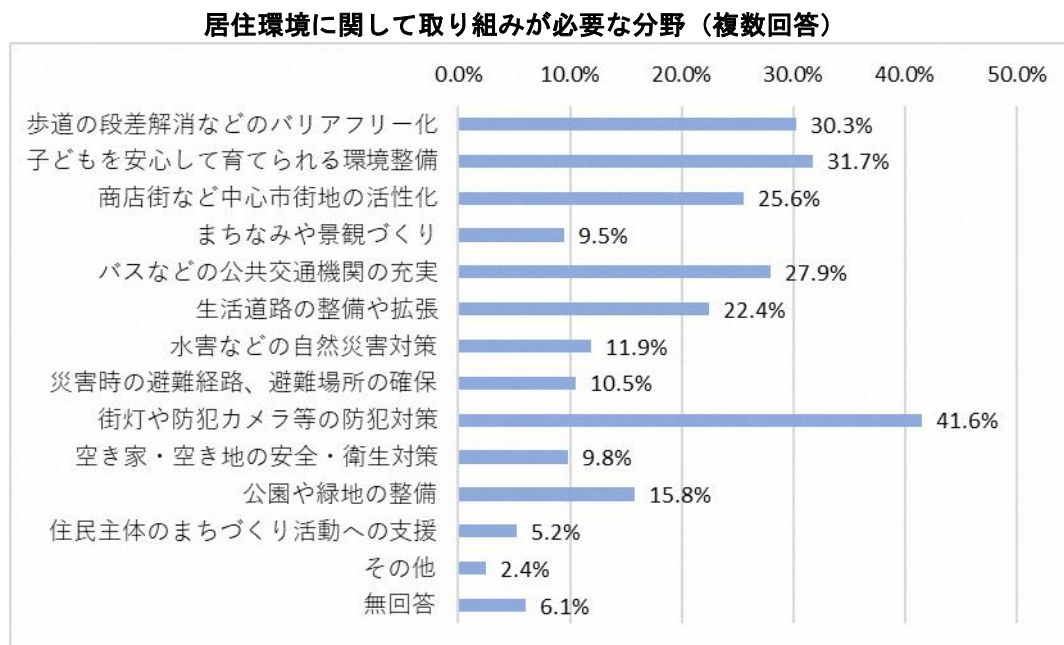
○茨木市が取り組むべき居住施策として、「高齢者や障害者に配慮した住宅への支援」が最も多く、次いで「住宅の耐震診断や耐震改修への支援」が多くなっています。

#### 住宅に関して取り組みが必要な分野（複数回答）



n=1, 107

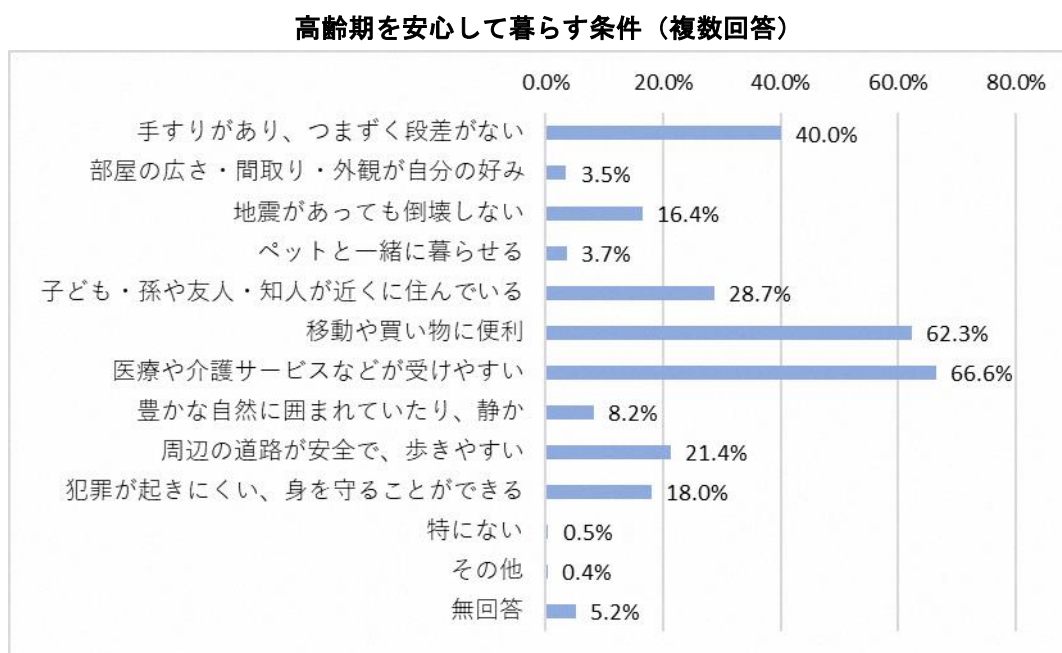
○居住環境施策では、「街灯や防犯カメラ等の防犯対策」が最も多く、次いで、「子どもを安心して育てられる環境整備」、「歩道の段差解消などのバリアフリー化」、「バスなどの公共交通機関の充実」が多くなっています。



n=1, 107

### ③高齢期を安心して暮らす条件

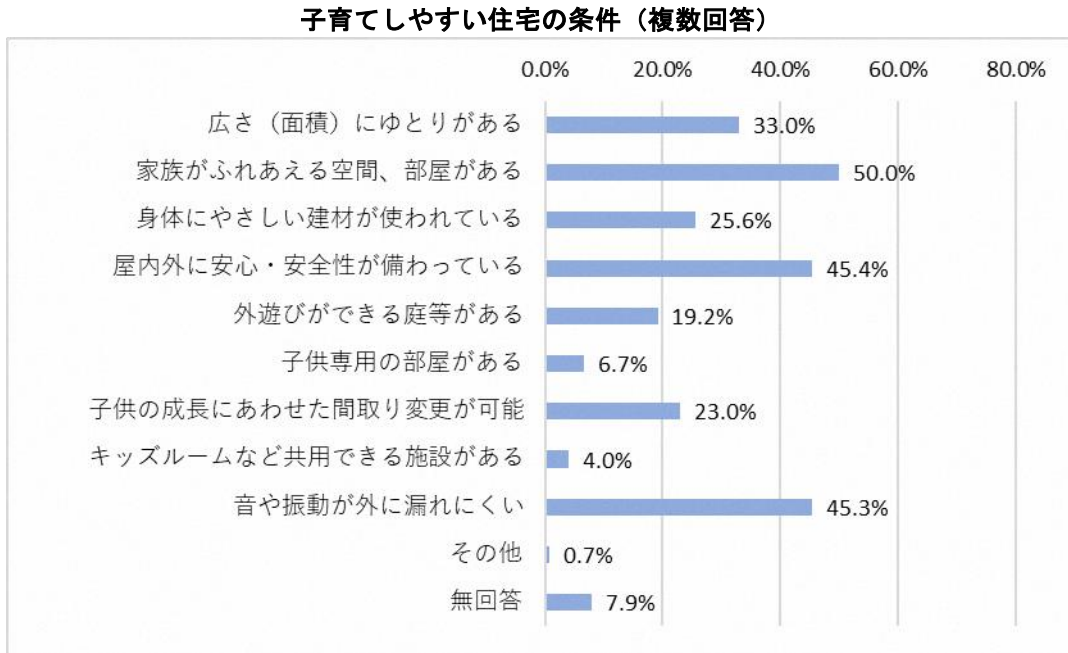
○高齢期を安心して暮らす条件として、「手すりがあり、つまづく段差がない」といった住まいそのものの条件に加え、「医療や介護サービスなどが受けやすい」、「移動や買い物に便利」といった住まいを取りまく居住環境での条件が挙げられています。



n=1, 107

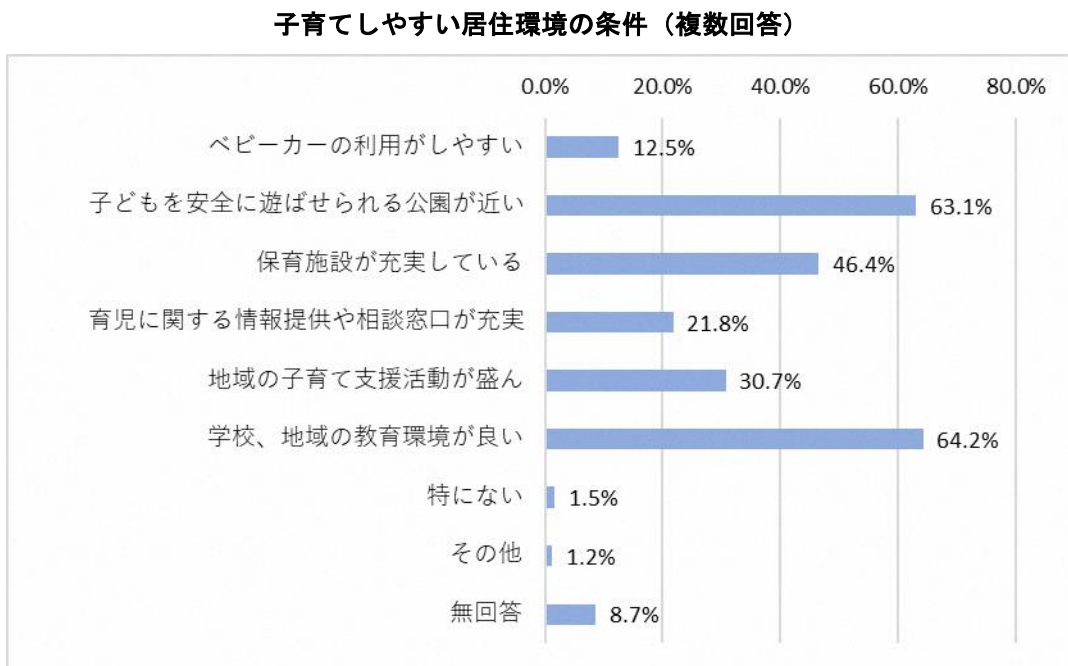
#### ④子育てしやすい住宅・居住環境の条件

○子育てしやすい住宅の条件として、「家族がふれあえる空間、部屋がある」が最も多く、次いで「屋内外に安心・安全性が備わっている」、「音や振動が外に漏れにくい」が多くなっています。



n=1,107

○居住環境の条件については、「学校、地域の教育環境が良い」が最も多く、次いで「子ども安全に遊ばせられる公園が近い」が多くなっています。

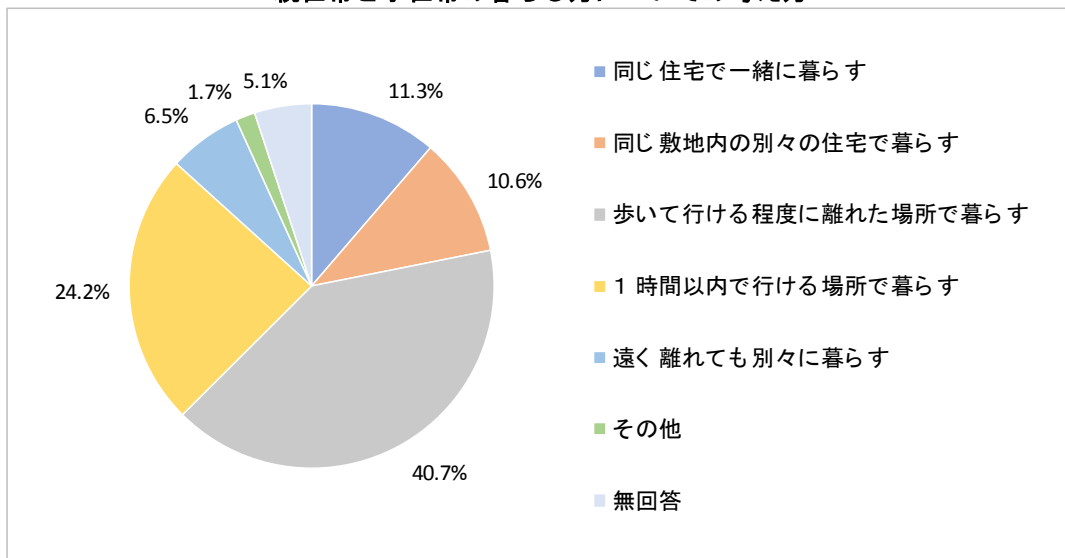


n=1,107

⑤親世帯と子世帯の暮らし方について

○親世帯と子世帯の暮らし方の考え方については、「歩いて行ける程度に離れた場所で暮らす」が最も多く、次いで、「1時間以内で行ける場所で暮らす」、「同じ住宅で一緒に暮らす」、「同じ敷地内の別々の住宅で暮らす」が多くなっています。

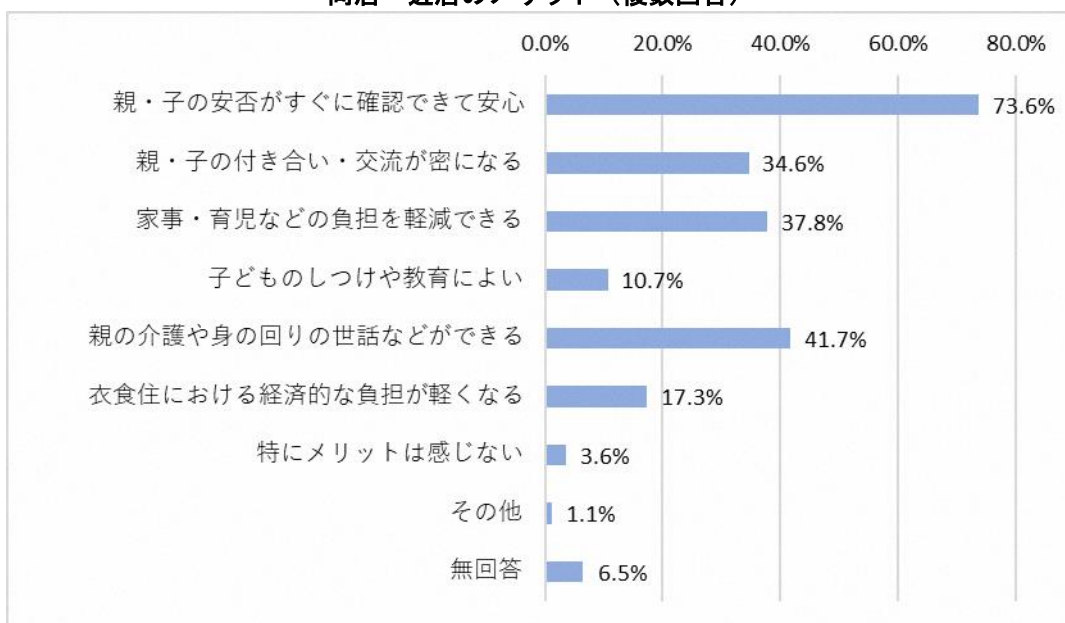
親世帯と子世帯の暮らし方についての考え方



n=1,107

○同居・近居のメリットは、「親・子の安否がすぐに確認できて安心」が最も多く、次いで、「親の介護や身の回りの世話などができる」、「家事・育児などの負担を軽減できる」、「親・子の付き合い・交流が密になる」が多くなっています。

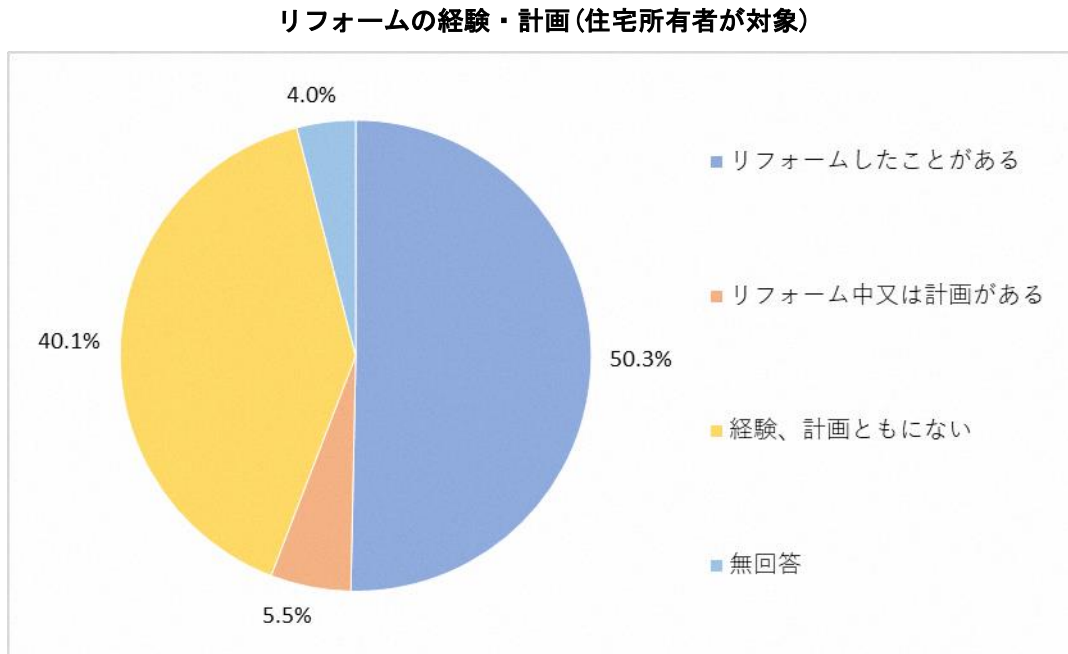
同居・近居のメリット（複数回答）



n=1,107

### ⑥リフォームの経験・計画（住宅所有者が対象）

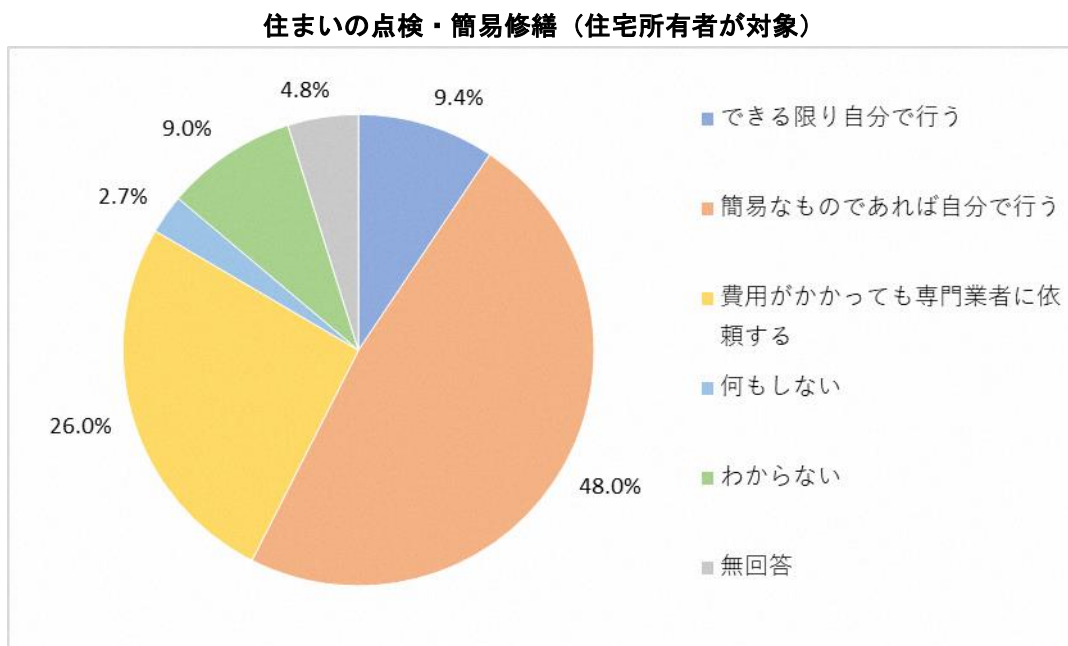
○リフォームの経験・計画は、「リフォームしたことがある」が50.3%と最も多く、「経験、計画ともにない」が40.1%となっています。



n=743

### ⑦住まいの点検・簡易修繕（住宅所有者が対象）

○日常点検や維持修繕の方法を知ることができた際の意向については、「できる限り自分で行う」、「簡易なものであれば自分で行う」、「費用がかかっても専門業者に依頼する」の合計は83.4%で、日常点検・維持管理をしようとする人が大半を占めています。

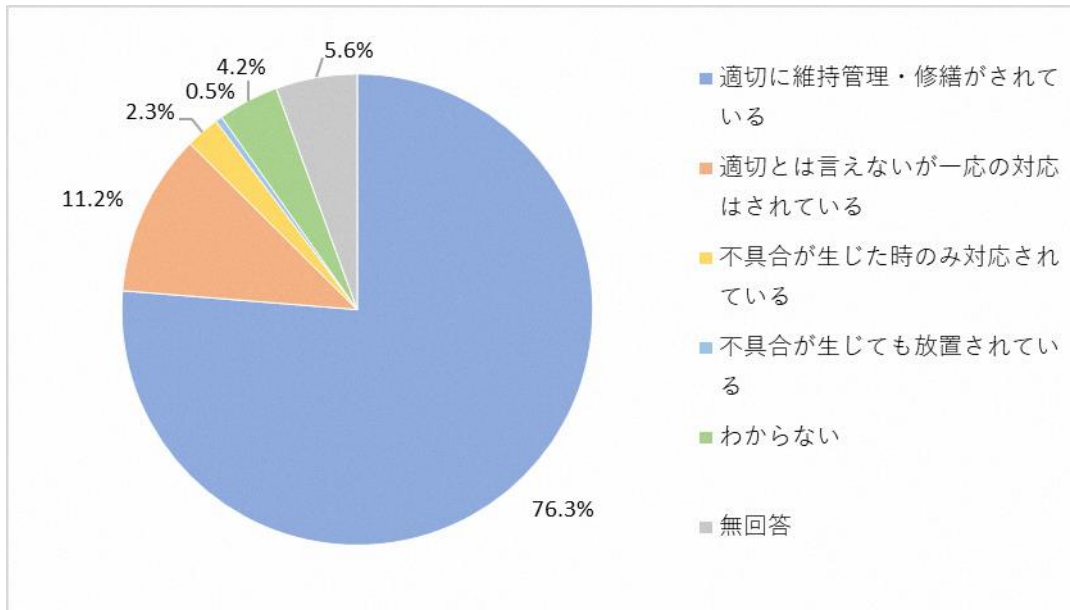


n=743

⑧分譲マンションの管理（分譲マンション居住者が対象）

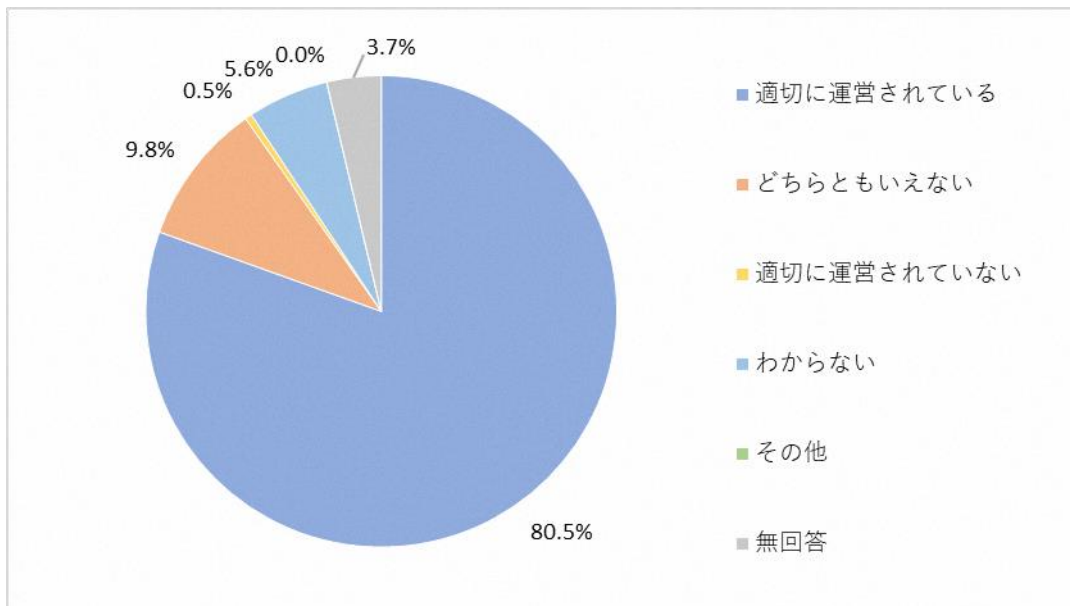
○分譲マンションについて、「適切に維持管理・修繕がされている」が76.3%と最も多く、管理組合についても、「適切に運営されている」が80.5%と最も多くなっています。

分譲マンションの管理状況（分譲マンション居住者が対象）



n=215

分譲マンション管理組合の運営状況（分譲マンション居住者が対象）



n=215

## (2) 市外居住者インターネットアンケート調査

○市外居住者の本市に対する居住地としてのイメージのほか、住み替えや住まいの条件など、居住需要に関する意識を把握し、本市の居住施策に関する課題等を検討するための基礎資料とすることを目的として、市外居住者インターネットアンケート調査を実施しました。

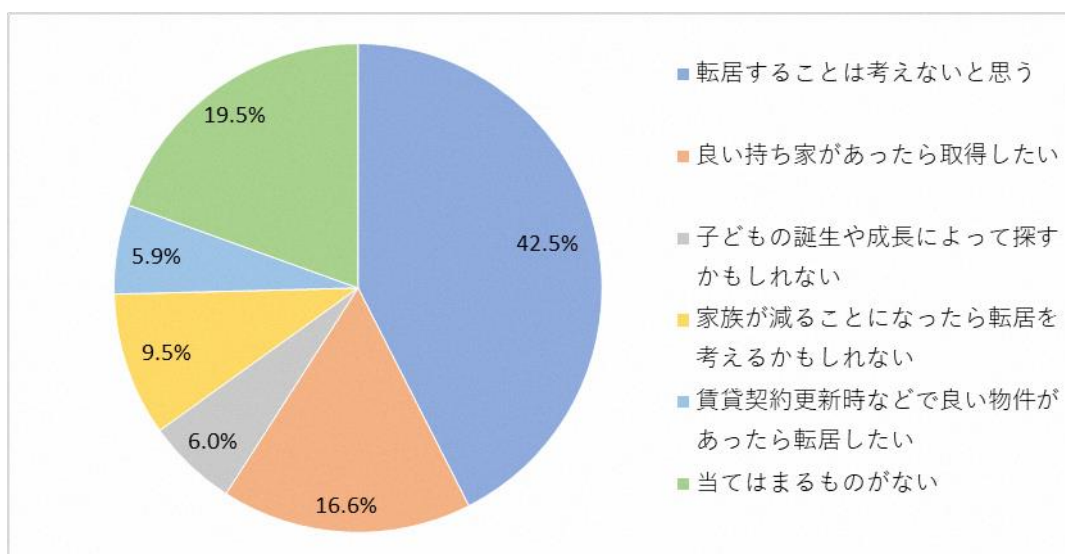
### 調査概要

調査方法	インターネット調査					
調査期間	平成 29 (2017) 年 12 月 1 日 (金) ~ 5 日 (火)					
調査対象	茨木市隣接 4 市在住のモニター 1,000 人					
調査回収	回収数は以下のとおり (単位: 人)					
		吹田市	高槻市	箕面市	摂津市	計
	20 歳代	32	27	14	7	80
	30 歳代	94	82	28	26	230
	40 歳代	116	106	36	30	288
	50 歳代	84	72	26	17	199
	60 歳代	77	82	30	14	203
合計	403	369	134	94	1,000	
※各市の国勢調査による人口規模・年齢構成に応じて回答者数を設定						

### ①現在の住まいからの転居の可能性

○仕事の都合や親からの独立以外で、現在の住まいからの転居の可能性について、「転居することは考えないと思う」が 42.5%と最も多くなっています。

#### 現在の住まいからの転居の可能性

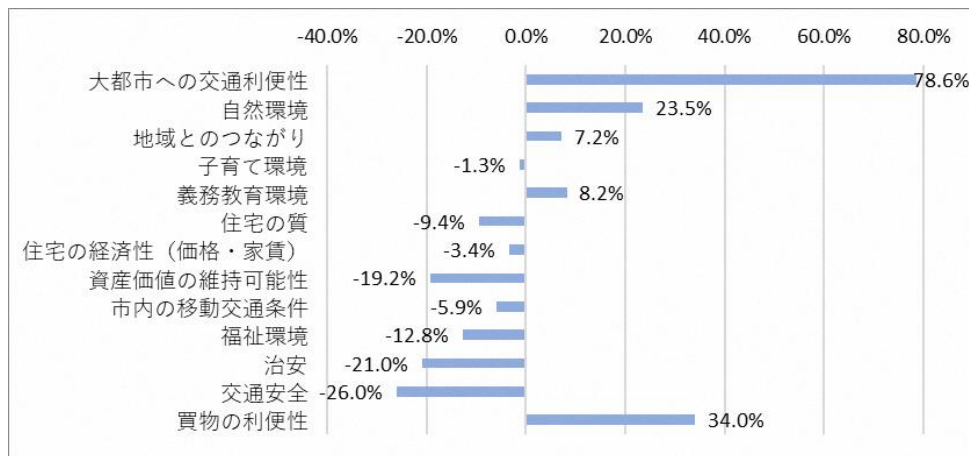


n=1,000

②茨木市の強み弱み

- 茨木市の強み弱みについて把握し、その比較を行ったところ、「大都市への交通利便性」、「買物の利便性」、「自然環境」、「義務教育環境」、「地域とのつながり」が強みとして挙げられています。
- その以外の項目は弱みと選択した人の方が多くなっており、特に、「交通安全」、「治安」、「資産価値の維持可能性」が弱みとして多く選択されています。

茨木市の強み弱み（複数回答）

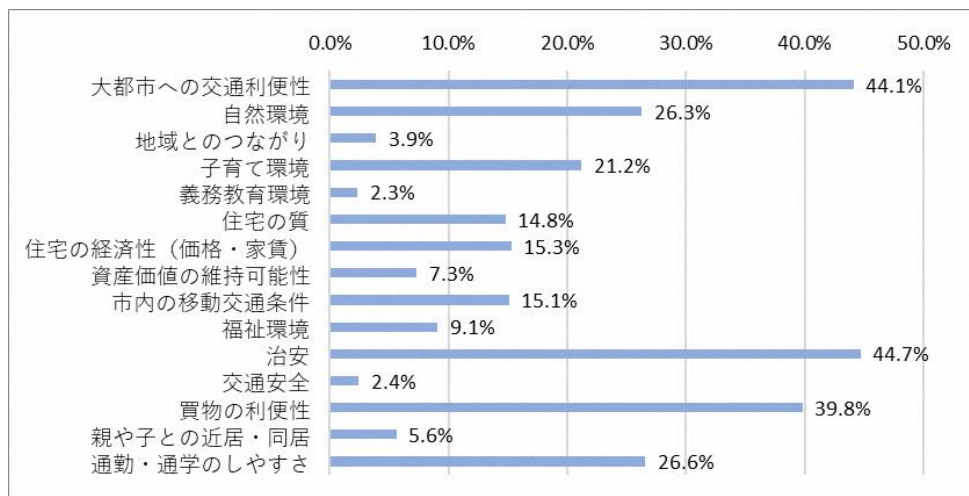


n=1,000

③重要視する住まいへの条件

- 重要視する住まいへの条件について、茨木市の強みとしてあげられた「大都市への交通利便性」、「買物の利便性」などがある一方で、茨木市の弱みとしてあげられた「治安」なども重要視する条件として挙げられています。

重要視する住まいへの条件（複数回答）



n=1,000



### (3) 茨木市内の民間賃貸住宅に関するアンケート調査

○賃貸住宅の基礎的性能や事業形態等の傾向を把握するとともに、住宅確保要配慮者の受け入れ可能性、条件等に関する意向等、賃貸住宅経営者等の考え方に応じた対策等を検討するための基礎資料を収集することを目的として、茨木市内の民間賃貸住宅に関するアンケート調査を実施しました。

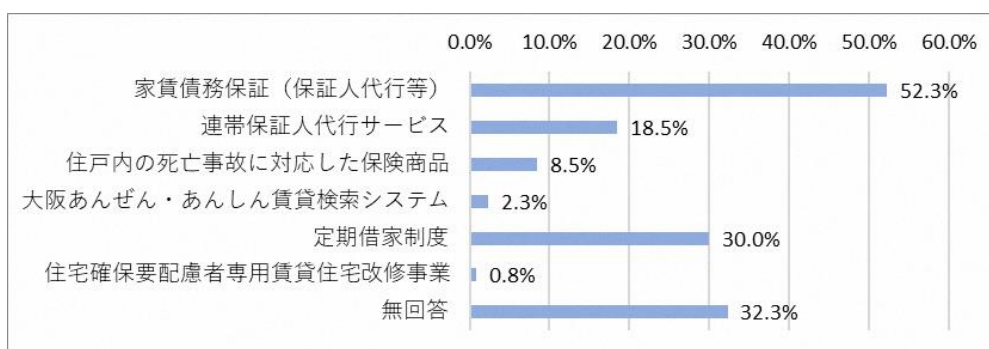
#### 調査概要

調査方法	郵送による配布・回収
調査期間	平成 29 (2017) 年 12 月 1 日 (金) ~22 日 (金)
調査対象	茨木市内に賃貸住宅を所有する 300 事業者 (市内 214、市外 86 事業者)
調査回収	130 (回収率 43.5%※郵送不着 1 通を除く 299 に対する割合)

#### ①住宅に関する制度やサービス等

○住宅等に関する制度やサービス等の認知度について、「家賃債務保証(保証人代行等)」は過半数が認知しているものの、その他の制度等はあまり認知されていません。

住宅に関する制度やサービス等の認知度 (複数回答)

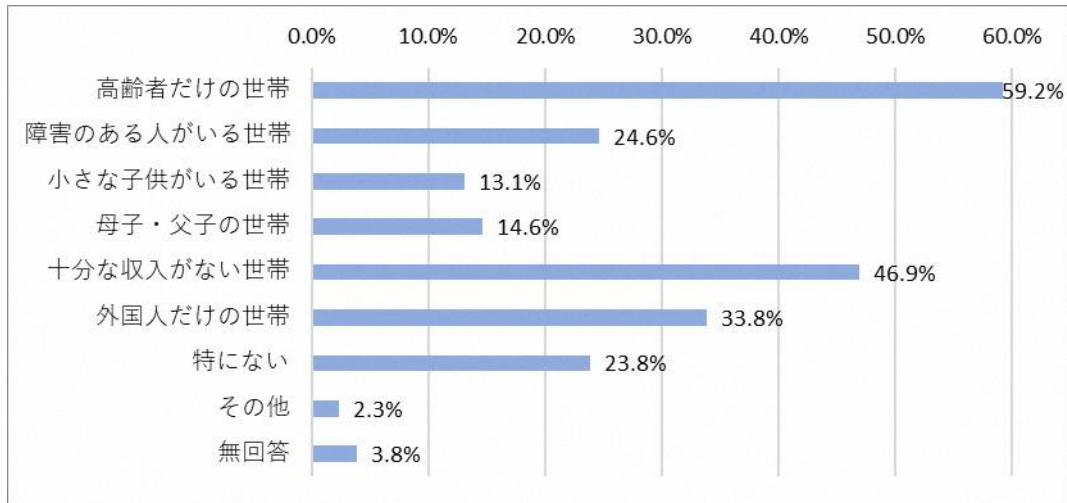


n=130

②入居に不安のある世帯タイプ・不安緩和に向けた支援

○入居に不安のある世帯タイプとしては、「高齢者だけの世帯」が最も多く、次いで、「十分な収入がない世帯」、「外国人だけの世帯」が多くなっています。

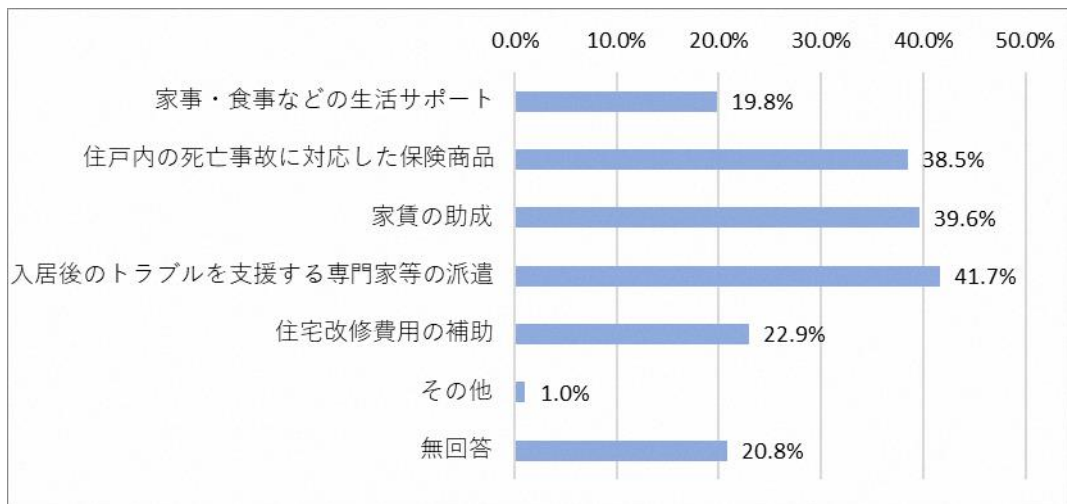
入居に不安のある世帯タイプ（複数回答）



n=130

○不安の緩和に向けて効果があると考える支援については、「入居後のトラブルを支援する専門家等の派遣」、「家賃の助成」、「住戸内の死亡事故に対応した保険商品」が多く挙げられています。

不安緩和に効果があると考える支援（複数回答）



n=96

#### (4) 被害を受けた住宅に関するアンケート調査

○平成 30 (2018) 年に発生した、大阪府北部を震源とする地震（大阪北部地震）及び台風第 21 号により、本市においても多くの住宅が被害を受けました。地震発生後は、被災者支援を行うなか、被害を受けた住宅の状況などを把握し、今後の居住政策のための基礎資料とすることを目的として、被害を受けた住宅に関するアンケート調査を実施しました。

##### 調査概要

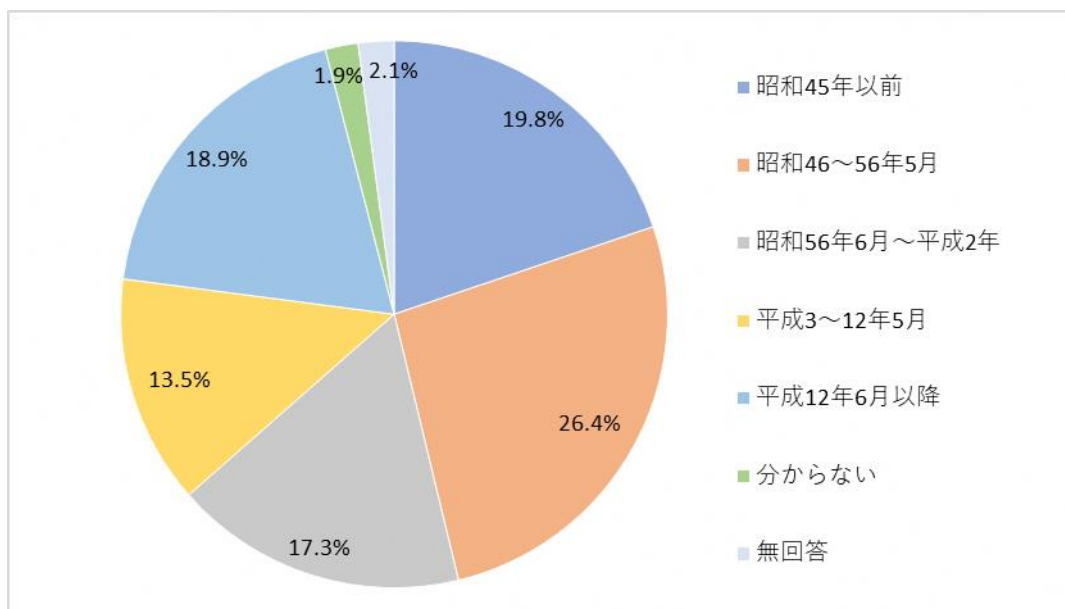
調査方法	郵送による配布・回収
調査期間	平成 30 (2018) 年 12 月 7 日 (金) ~28 日 (金)
調査対象	茨木市より罹災証明書の交付を受けた方 3,000 人
調査回収	1,705 (回収率 56.8%)

##### ①被害を受けた住宅の建築時期・修繕時期について

○建築時期は「昭和 46 (1971) ~56 (1981) 年 5 月」が 26.4%、「昭和 45 (1970) 年以前」が 19.8%と、昭和 56 (1981) 年 6 月より前（新耐震基準の施行前）に建築された住宅での被害が多くなっています。

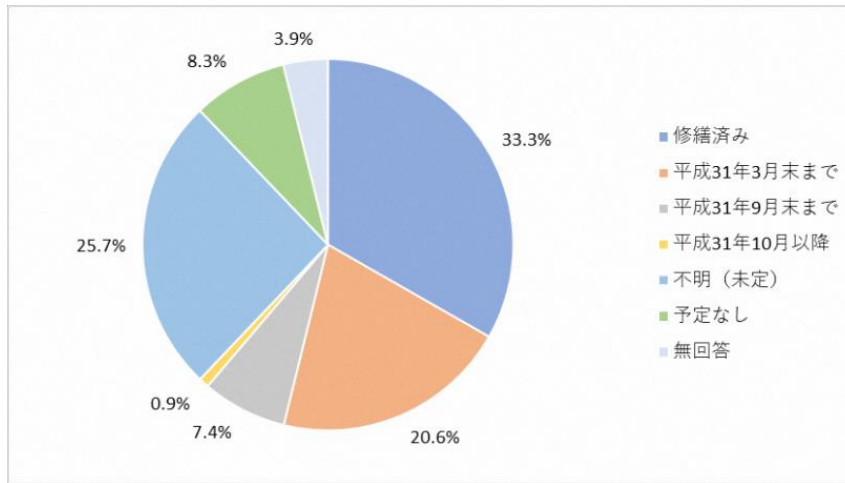
○修繕時期は「修繕済み」が 33.3%と最も多く、「不明(未定)」が 25.7%、「平成 31 (2019) 年 3 月末まで」が 20.6%となっています。

##### 被害を受けた住宅の建築時期



n=1,705

被害を受けた住宅の修繕時期

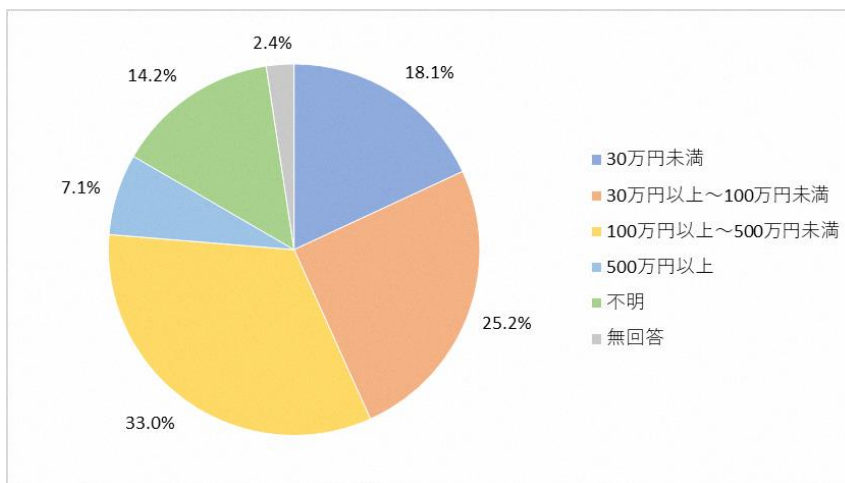


n=1,705

②被害を受けた住宅の修繕について

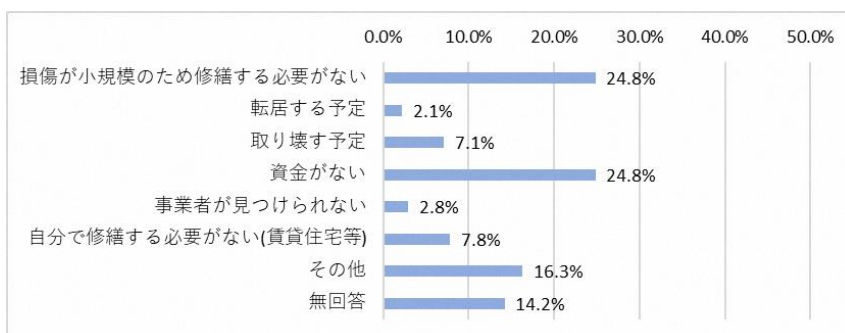
○修繕費用が100万円以上の住宅が回答の4割を超えています。修繕時期が「予定なし」の回答のうち、住宅を修繕しない理由として「資金がない」が回答の2割を超えています。

被害を受けた住宅の修繕費用



n=1,498

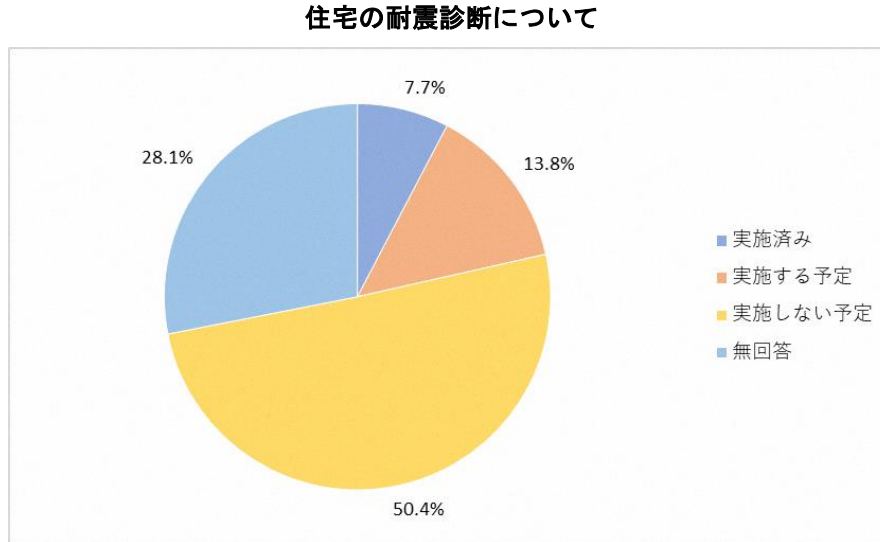
被害を受けた住宅を修繕しない理由(複数回答)



n=141

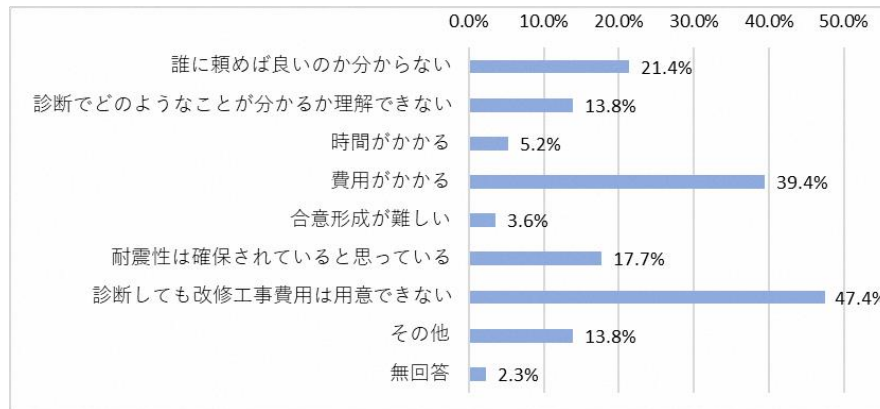
### ③今後の地震への備えについて

○耐震診断を「実施しない予定」の住宅が50.4%であり、そのうち、耐震診断を行わない理由として「診断しても改修工事費用は用意できない」と回答した割合は4割を超えています。



n=1,705

#### 耐震診断を行わない理由（複数回答）

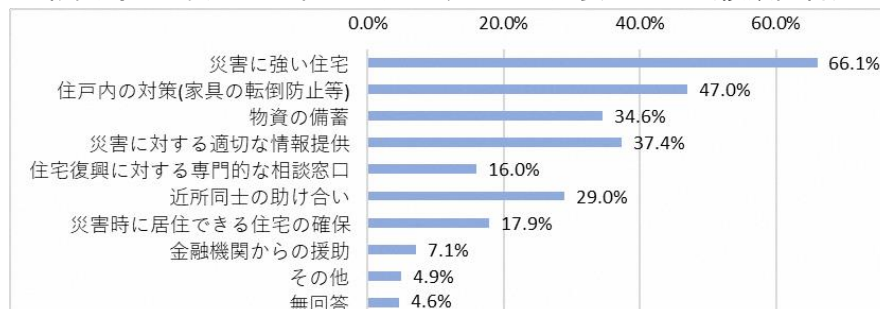


n=860

### ④被災対策について

○被災時でも安心して住宅で過ごすために必要なこととして、「災害に強い住宅」や「災害に対する適切な情報提供」などハード・ソフトの対策が挙げられています。

#### 被災時でも安心して住宅で過ごすために必要なこと（複数回答）



n=1,705

(5) 住まいに関するヒアリング調査

○アンケート調査からは把握できない、住宅確保要配慮者にかかる住宅困窮状況や支援ニーズ、分譲マンションの管理状況、賃貸住宅に関する現状等を把握するため、住まいに関するヒアリング調査を実施しました。

調査及び調査結果の概要

調査日時	調査対象	調査項目
平成30(2018)年1月22日 平成30(2018)年1月23日	CSW(コミュニティソーシャルワーカー)5名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談等の多い世帯について</li> <li>・要支援世帯が住宅確保に苦勞した事例について</li> <li>・高齢者が住宅移動(住み替え)した例について</li> <li>・同居・近居ニーズについて</li> <li>・賃貸住宅居住の高齢者の生活上の問題について</li> <li>・子育てに関する課題について</li> </ul>
令和元(2019)年6月4日 令和元(2019)年6月7日 令和元(2019)年6月10日 令和元(2019)年6月13日 令和元(2019)年6月27日 令和元(2019)年6月28日 令和元(2019)年7月2日 令和元(2019)年10月18日 令和元(2019)年10月23日	福祉団体9団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住支援法人について</li> <li>・地域包括支援センター、相談支援センターの役割について</li> <li>・災害後の相談内容について</li> <li>・住宅確保要配慮者の住宅確保の課題</li> <li>・住まいの確保に関する支援について</li> <li>・今後の展望、動きについて</li> <li>・物件同行、契約支援について</li> </ul>
令和元(2019)年6月20日 令和元(2019)年7月1日 令和元(2019)年7月2日 令和元(2019)年7月4日	不動産団体4団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害の影響、災害後の動向について</li> <li>・賃貸の不動産業者の不安感、リスク管理について</li> <li>・住宅確保要配慮者、住宅セーフティネットについて</li> <li>・中古住宅の流通について</li> <li>・新築の住まいについて</li> </ul>
令和元(2019)年7月17日	いばらきマンション管理組合ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茨木市の分譲マンションの状況について</li> <li>・分譲マンションの課題と対応案について</li> </ul>
令和元(2019)年7月18日	賃貸オーナー3名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸オーナーが学ぶ場所について</li> <li>・入居率を高めるための工夫について</li> <li>・住宅セーフティネットについて</li> <li>・住宅確保要配慮者の受け入れについて</li> </ul>
令和元(2019)年7月23日 令和元(2019)年7月24日	建築団体2団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・被災者支援について</li> <li>・被災者支援で課題に感じたことについて</li> <li>・協力体制について</li> </ul>

## 第2章 住まい・居住環境に関する課題

### 1. 住まい・居住環境に関する課題

第1章「茨木市の住まいを取りまく現状と動向」を踏まえて、本章では住まい・居住環境に関する課題を整理します。

課題整理にあたり、第1章の現状把握による特性を列挙すると、本市の人口動態等からは、若年層の人口が減少していること、高齢者及び障害者人口が増加していること、耐震化や環境面への配慮による住宅の質についての一定の向上がうかがえます。また、アンケート及びヒアリング結果等による社会的ニーズからは、住まいには地域コミュニティの関わりが大きいこと、安全・安心の視点や地域に応じた特性が居住環境で重視されていることがうかがえます。

そこで、本章では、「若者・子育て世帯」、「高齢者世帯」、「誰もが安心して住み続けられる住まい・居住環境」、「地域コミュニティ」、「住宅ストック」、「安全・安心に暮らせる住まい・居住環境」、「環境」、「地域特性を活かした居住環境の維持・向上」の項目ごとに現状と課題を取りまとめ、各課題を「●住まい」、「●居住環境」、「●自然災害」の3つの視点に分類しました。

#### (1) 若者・子育て世帯に関すること

##### 【現状からみえる特性】

本市においては、今後は人口減少が進行する中で、子育て世帯は横ばい傾向にありますが、ひとり親世帯が増加しています。また、子育て世帯の誘導居住面積水準は市内全世帯と比べて達成割合は低くなっています。

アンケート調査の結果より、親世帯と子世帯が同居するか、ある程度近くの範囲で近居することが望ましいとされ、親と子の安否確認や親の介護、家事・育児の負担軽減などが同居・近居のメリットとして挙げられています。また、子どもを安全に遊ばせられる公園など安心して育てられる居住環境の充実が求められます。

また、ヒアリング調査の結果より、子育てに関する課題として、地域のコミュニティとの関わりが希薄化していることが挙げられており、多世代交流などの“地域で集まる場”づくりが求められます。

##### 【課題】

今後の人口減少が予想される若年層にとって暮らしやすい住まいづくりが求められます。

- 安心して子育てを行うため、親世帯との近居等の支援が必要。
- 子どもたちがのびのびと遊び育つため、安全・安心な住まい・居住環境づくりが必要。
- 子育て世帯や子どもが地域とつながることができる機会・場所づくりが必要。

## (2) 高齢者世帯に関すること

### 【現状からみえる特性】

高齢者人口の増加に伴い、高齢者世帯も増加しており、特に高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯の増加が著しくなっています。また、高齢者のための設備がある住宅の割合は、持ち家と借家で大きな差があります。

アンケート調査の結果より、住まいや歩道の段差解消などのバリアフリー化、医療や介護サービスが受けやすい居住環境づくりなど、高齢期に安心して住み続けられるよう、高齢者に対応した住まい・居住環境の充実が求められます。

### 【課題】

高齢者人口の更なる増加に対応した住まいづくりが求められます。

- 地域で自立した生活を元気に送り続けるため、高齢者に配慮され、安全性が確保された住まいづくりが必要。
- 高齢者がいきいきと地域で活躍するため、希望に応じた住み替え支援が必要。
- 住み慣れた地域で医療や介護・生活支援サービスが利用できる居住環境づくりが必要。

## (3) 誰もが安心して住み続けられる住まい・居住環境に関すること

### 【現状からみえる特性】

障害者手帳の所持者が年々増加しています。生活保護世帯は減少傾向にありますが、その中で高齢者世帯の割合が増加しています。また、市営住宅の築年数は大半が40年以上が経過しています。

アンケート調査の結果より、高齢者、障害者に配慮した住宅への支援が求められます。市営住宅においては、「誰が住んでいるかわからなくて不安」、「コミュニティの形成が十分でない」と感じられている居住者もおられます。

ヒアリング調査の結果より、入居につながらない要因の一つとして、保証人がいないことや、賃貸側のリスク回避が挙げられます。

### 【課題】

経済的、身体的な事情等により安心して住みづらい状況の解消が求められます。

- 住宅の確保に配慮を要する人の民間賃貸住宅への円滑な入居の支援及び賃貸住宅オーナーへの制度の普及・啓発等が必要。
- 高齢者、障害者など誰もが安心して住み続けられる住まい・居住環境づくりが必要。
- 市営住宅の長寿命化のための適切な維持管理が必要。
- ストックを活用した団地コミュニティの形成等が必要。



#### (4) 地域コミュニティに関すること

##### 【現状からみえる特性】

アンケート調査の結果より、近隣との人たちとのコミュニティについては、7割以上の人が「満足」、「やや満足」と回答しています。また、被災時において近所同士の助け合いの必要性が挙げられています。

一方で、ヒアリング調査の結果より、自治会活動への参加者が減少し、「隣近所に誰が住んでいるかわからない。」との話を聞くなど地域コミュニティが低下している状況にあります。分譲マンションの管理についても、管理組合の機能や居住者の意識、コミュニティづくりが課題となっています。

##### 【課題】

日常生活で欠かせない地域住民同士での関わり合いは、住まいづくりについても求められます。

- 分譲マンションの適切な管理の継続・増進のための居住者間のコミュニティづくりが必要。
- 暮らしの安全・安心の向上に向けた地域コミュニティの形成や活動の更なる促進が必要。
- 子育て世帯、高齢世帯等の多世代がコミュニティを育む機会・場所づくりが必要。

#### (5) 住宅ストックに関すること

##### 【現状からみえる特性】

住宅数が増加する中で、耐震化されていない住宅は減少傾向にはありますが、依然として耐震化されていない住宅はあります。空家率は上昇傾向にあり、空家の増加による生活環境への影響などが懸念されています。

アンケート調査の結果より、住宅の日常点検・維持管理への意識がみられ、それらへの意識から行動へつなげる情報提供などの支援が求められます。

ヒアリング調査の結果より、市内の住宅関連事業者が地域産業としての維持や発展なども意識し、日ごろから住宅の修繕などを通じて居住者との関係を構築する必要性や、高経年化する分譲マンションについても、管理組合による適切な維持管理の必要性が挙げられています。

##### 【課題】

個々の住宅の質を高め、住宅の維持が適正に行われる視点が求められます。

- 既存住宅の性能向上のため、ストックの長寿命化や適切な維持管理への支援が必要。
- 住宅の日常点検・維持修繕等に関する情報提供が必要。
- 住宅関連の市内事業者等の関わりを向上を図り、地域産業としての維持・発展が必要。
- 分譲マンションの良好な状態を保つため、管理組合による日常の適切な維持管理が必要。
- 空家の適切な管理と地域の課題やニーズに応じた利活用の促進が必要。

## (6) 安全・安心に暮らせる住まい・居住環境に関すること

### 【現状からみえる特性】

住宅・土地統計調査による平成25年の耐震化率は77%で、令和2年度においては88%と推計されており、茨木市耐震改修促進計画で定める令和2年の耐震化の目標値である95%を下回る見込みとなっています。

アンケート調査の結果より、被災時でも安心して住宅で過ごすために必要なこととして、「災害に強い住宅」や「災害に対する適切な情報提供」、「住民同士の助け合い」などが挙げられています。また、防犯対策や治安の良さなどが住まい・居住環境で求められます。

### 【課題】

**安全・安心に暮らし続けるために住まいに必要な視点が求められます。**

- 旧耐震基準の住まいに対する耐震診断・耐震補強の促進が必要。
- 地形的・地理的条件や地盤の状況等を踏まえた災害発生危険性の危険性や住まいにおける災害時の危険性について居住者への啓発が必要。
- 安全・安心に暮らせる住まい・居住環境のため、防災・防犯意識の高揚が必要。

## (7) 環境に関すること

### 【現状からみえる特性】

住宅における省エネルギー対策や再生可能エネルギーの導入、長期優良住宅や低炭素建築物の認定、景観計画、景観条例に基づく届出など、住宅・住まいの環境づくりが進められています。また、地球温暖化による気候変動が危惧される状況にある中で、引き続き、人と環境にやさしい住まい・居住環境が求められます。

### 【課題】

**地球温暖化等も意識した良好な住まいの環境づくりが求められます。**

- 省エネルギーの観点から建物の低炭素化・長寿命化の推進が必要。
- 環境への負荷を低減する住まい・居住環境づくりが必要。
- 人と自然が共生する住まい・居住環境づくりに対する市民意識の醸成が必要。

## (8) 地域特性を活かした居住環境の維持・向上に関すること

### 【現状からみえる特性】

住宅着工戸数は、1,500～2,500戸で推移していますが、住宅総数は世帯数を上回っており、空家数が増加傾向にあります。

アンケート調査の結果より、茨木市の強みとして、「大都市への交通利便性」、「買物の利便性」、「自然環境」、「義務教育環境」、「地域とのつながり」が挙げられています。

一方で、ヒアリング調査の結果より、地域によっては「近くにスーパーがない。」、「坂道が多くバス停まで容易に行けない。」、「新しい住宅地のため、コミュニティ形成が図れる場があると良い。」といった生活利便性やコミュニティなどに関する課題があります。

### 【課題】

地域の特徴に応じた良好な居住環境の維持が求められます。

- 茨木市の良質な居住環境や住宅地のイメージの維持・向上が必要。
- 地域独自の住宅地の特性と課題への対応が必要。
- 住宅供給のミスマッチを解消し、バランスのとれた住宅供給の誘導が必要。

## 2. 大阪北部地震から見えた課題

本市では、平成30（2018）年6月18日に大阪北部地震が発生し、多くの住宅が被害を受けました。

地震による被災者支援業務を行うなか、同年9月には台風第21号により更なる住宅の被害がありました。近年の我が国においては、大規模な自然災害が、いつ、どこで発生するかわからない状況となっています。そこで、本計画の検討にあたっては住まいにおける災害への備えについても考慮し、大阪北部地震による住宅被害の状況や災害対応から見えた課題を整理しました。

### （1）地震の概要及び茨木市内の被害状況

発生時刻	平成30（2018）年6月18日7時58分
震源	大阪府北部
規模	マグニチュード6.1、最大震度；震度6弱
死傷者数	死者1人、負傷者102人（重傷50人、軽傷52人）
住宅被害	13,608棟（全壊3棟、半壊95棟、一部損壊13,510棟） ※市内の住宅総数（126,980戸（H25住宅・土地統計調査より））に対する割合10.7%
ライフライン被害	水道；断水なし、電気；約5,500戸で停電（平成30（2018）年6月18日復旧）、ガス；64,254戸で供給停止（平成30（2018）年6月25日復旧）
鉄道への影響	JR、阪急は平成30（2018）年6月18日に運転再開、モノレールは平成30（2018）年6月23日から運転再開（平常ダイヤによる運行は平成30（2018）年6月28日から）

※平成31（2019）年3月31日現在

### （2）茨木市における災害への対応

■茨木市災害対策本部設置	平成30（2018）年6月18日 ～7月23日
■茨木市災害対策本部を被災者支援会議に切り替え	平成30（2018）年7月23日～
■指定避難所開設	平成30（2018）年6月18日 ～8月4日
■建築物の応急危険度判定の実施	平成30（2018）年6月19日 ～28日
■罹災証明書の発行 （被害認定調査を伴わない、写真による自己判定方式を導入）	平成30（2018）年6月19日 ～平成31（2019）年3月31日

※住宅被害の約99%が一部損壊であり、国の支援措置が適用されなかったため（被災者生活再建支援法が適用されなかった）、市独自の支援措置を講じた。

※令和元（2019）年の自然災害を踏まえ、令和元（2019）年10月23日付け内閣府告示により、住宅の応急修理の対象について一部損壊（損害割合10%以上20%未満）までに拡充された。

【住まいに関する支援】

■被災した住まいに関する専門家による相談会	平成 30（2018）年 6 月 29 日、7 月 1 日、5 日、7 日の 4 日間計 277 件の相談。 主な相談内容は、被災した住宅の修繕の必要性の有無、修繕方法、費用などについて。
■みなし仮設住宅（市営住宅等）の提供	平成 30（2018）年 6 月 28 日～平成 31（2019）年 4 月 26 日 一時入居募集 9 回。入居者総数 47 件。
■地域保健福祉センターの設置（6 か所）	平成 30（2018）年 6 月 25 日～12 月 28 日 生活再建への不安や健康上の心配等を抱えながら生活を送る被災者に対し、CSW 等の専門職による支援 ・一般相談：延べ 661 件 ・避難所フォローアップ：延べ 652 件 ・みなし仮設入居者フォローアップ：延べ 145 件
■復興支援総合案内（コールセンター）の設置	平成 30（2018）年 7 月 11 日～8 月 31 日 受付総件数 2,206 件
■専門家による無料相談会	平成 30（2018）年 7 月 11 日～8 月 31 日 コールセンター受付件数 2,206 件のうち、相談会予約があった 623 件が対象 住宅に関する相談 436 件、法律に関する相談 148 件
■災害救助法による被災住宅の応急修理	平成 31（2019）年 4 月 26 日で申請終了 半壊以上の住宅についての応急的な修理として、最大 58 万 4 千円を負担、申請件数 14 件
■住宅改修支援金	地震、台風により改修等に要した費用の 1/2 を補助（上限 10 万円、非課税世帯等は 20 万円） 平成 30（2018）年度の申込件数 2,879 件
■転居費用支援金	被災により市内転居に要した引越費用の 1/2 を補助（上限 3 万円、非課税世帯等は 5 万円） 平成 30（2018）年度の申込件数 302 件
■耐震診断補助、耐震改修補助、除却補助	耐震診断補助、耐震改修補助は従来から実施していたが、災害により申請件数が大幅に増加 平成 30（2018）年度の申請件数：耐震診断補助（木造）251 件、耐震改修補助（木造）40 件 除却補助（木造）は平成 30（2018）年 7 月 18 日から導入 平成 30（2018）年度の申請件数：199 件
■ブロック塀等撤去補助金	道路や公園に面した高さが 80cm 以上のブロック塀等の撤去費用を補助（上限 通学路 30 万円、その他 20 万円） 平成 30（2018）年度の申込件数：296 件
■民有地緑化の助成	ブロック塀等を撤去して生垣等を設置する費用の 1/2 または 5 千円/m のうち少ない額（上限 5 万円） 平成 30（2018）年度の申込件数：0 件
■災害ボランティアセンターの設置・運営	平成 30（2018）年 6 月 19 日～平成 31（2019）年 3 月 31 日 市と茨木市社会福祉協議会との協定に基づき、社会福祉協議会が設置。市内外からのボランティアによる被災者支援 ブルーシート張り 741 件、家具移動・片付け等 698 件ほか

### (3) 大阪北部地震から見た課題

大阪北部地震による課題について、被災者支援業務において実施した被害を受けた住宅に関するアンケート調査結果や、住まいに関する支援を行っていた市の関係課などへのヒアリングを踏まえて整理します。

アンケート調査結果より、被害を受けた住宅は昭和56年6月より前の旧耐震基準により建築された住宅が回答の約4割となっています。今回の大阪北部地震による住宅の被害は大半が一部損壊でしたが、住宅の修繕費用について100万円以上を要すると回答した割合は4割を超えています。また、住宅の修繕時期について「予定なし」と回答した割合は1割未満で、そのうち、修繕しない理由として「資金がない」と回答した割合は2割を超えています。被災対策として、被災時でも安心して住宅で過ごすために必要なことについては、「災害に強い住宅」、「住戸内の対策（家具の転倒防止等）」などのハード面だけでなく、「災害に対する適切な情報提供」、「近所同士の助け合い」などのソフト面の取り組みが挙げられています。

ヒアリング結果より、住宅の修理が進みにくい状況にあったことから、屋根などにおいてブルーシートで覆われた住宅が長期にわたり存在していたことが挙げられます。また、地震前から損傷があった家屋について、災害により損傷の度合いが進行し、周辺に影響を及ぼす家屋についての市への問い合わせがあったことや、借家の被災においては、転居（立ち退き）や修繕に際して家主と居住者でのトラブルが発生したことが挙げられます。住宅、住まいに関してどこに相談すればよいかわからないことから、民生委員への住まいに関する相談件数は地震後に急増し、CSWなどの相談従事者への相談も多かったことが挙げられます。

これらのアンケート調査結果とヒアリング結果を踏まえ、課題をまとめると以下のとおりとなります。

#### 【課題まとめ】

- 被害を受けた住宅は旧耐震基準の住宅が多く、災害による修繕費用が100万円以上の住宅が4割を超えており、金銭面で修繕や改修ができないケースがあった。
- 住宅の修理が進みにくい状況にあり、屋根などにおいてブルーシートで覆われた住宅が長期にわたり存在した。
- 被災対策では、住戸内の対策等のハード面だけでなく、災害情報や近所同士の助け合いなどソフト面での取り組みが求められている。
- 災害により損傷が進行し、周辺に影響を及ぼす家屋があった。
- 借家が被災し、転居や修繕に際して家主と居住者でのトラブルが発生した。
- 住宅、住まいに関してどこに相談すればよいかわからないことから、民生委員やCSW等への住まいに関する相談は地震後に増加した。

## 第3章 基本理念と居住施策のテーマ

### 1. 基本理念

第2章「住まい・居住環境における課題」では、子育て世帯や高齢者など人を対象とした課題、住宅ストックといった住まいの質や住まいを取りまく居住環境を対象とした課題、日々の暮らしとも関わるコミュニティを対象とした課題に整理し、各課題では広く住まいに関係するものを取り上げました。また、平成30(2018)年の大阪北部地震や台風第21号を経験したことも踏まえ、災害における住まいの視点も課題として整理しました。

住まいに関する課題は都市づくり、福祉、子育て、環境、市民協働など様々な分野と関係し、また、課題の解決に向けても様々な取り組みが考えられますが、本計画では本市に居住する市民の暮らしに重点を置き、市民の住まいのあり方を基本とした居住施策を検討します。

住まいに関する人の動きは、「住みはじめる」と「住んでから」に分けることができ、以前は不足する住宅の供給を重視した「住みはじめる」の取り組みが中心で、持ち家の取得など住まいを確保することが1つのゴールとなっていました。一方、近年では快適性や安全性、耐久性など「住んでから」の住まいの質が求められ、また、世帯や年齢の変化、ライフスタイルの多様化により、住み替えやすさも求められています。そこで、本計画では市民が暮らすうえで良好な「住まい」をつくるための取り組みを進めていきます。

人は住まいに対して、使い勝手の良さなど住宅そのものに求めるものだけでなく、住まいを取りまく様々なものを求めています。人によって求めるものは異なりますが、例えば、近隣とのつながりなどのコミュニティ、住まいや生活に関する情報、緑など癒しとなる自然、買物や交通の利便性などを住まいに対して求めていると考えられます。これらの住まいに対して求める部分については「居住環境」と捉えることができ、本計画では良好な「居住環境」をつくるための取り組みを進めていきます。

また、本市では平成30(2018)年に震度6弱の大阪北部地震や台風第21号による災害を経験し、多くの家屋で被害が発生しました。大規模災害が発生すると、これまでにつくられた「居住環境」が損なわれますので、住まいにおいては「自然災害」への備えとして予防的対策も必要と考えられます。

以上のことから、市民の暮らしを支える住まいへの取り組み方針として、本計画における基本理念を次のとおり設定し、社会状況の変化に的確に対応した住み続けやすい住まいづくりを進め、市民の暮らしの活力となる住まいや居住環境をめざして、居住施策を展開していきます。

#### 基本理念

**住み続けやすい、暮らしの活力となる住まい・居住環境をめざして**

次に、基本理念の実現に向けた目標として、「住まい」、「居住環境」、「自然災害」の視点に応じた3つの居住施策のテーマを設定します。

#### 目標とする居住施策のテーマ

- |           |                               |
|-----------|-------------------------------|
| 「住まい」の視点  | ⇒ 「テーマ1：住み続けられる・安心して住める」      |
| 「居住環境」の視点 | ⇒ 「テーマ2：住みやすい居住環境が持続する」       |
| 「自然災害」の視点 | ⇒ 「テーマ3：災害に対応できる居住環境が形成されている」 |

## 2. 居住施策のテーマ

基本理念の実現に向け、居住施策のテーマごとに方向性を示し、施策を展開していきます。

### テーマ1：住み続けられる・安心して住める

住み慣れた住宅で安心して住み続けられるよう住宅の適切な維持管理やリフォーム等の取り組みの促進による良質なストックの形成を推進し、将来に住み継いでいける住まいづくりを進めます。

また、誰もが安心して住まいを確保することができるよう住宅セーフティネットの構築を図り、世代、世帯それぞれのニーズに応じた適切な住まいづくりや住まいの確保に向けた環境づくりを進めます。

#### **施策の方向性**

- 1-1 日常からの維持管理の実践
- 1-2 分譲マンションの主体的な維持管理の推進
- 1-3 公営住宅をはじめとした賃貸住宅の適切な維持
- 1-4 適時適切にリフォームできる環境づくり
- 1-5 住宅の確保に配慮を要する人への支援の体制づくり
- 1-6 世帯や年齢等に応じた多様な住まいの確保

### テーマ2：住みやすい居住環境が持続する

住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう生活利便性の維持・向上を図るとともに、地域特性を活かしながら、魅力を備えた住みやすい居住環境が持続する取り組みを進めます。

また、市内において、郊外住宅地や北部地域は市内平均と比べて高齢化率が高くなっており、良好な居住環境の維持に向けた住まいの取り組みを進めます。

#### **施策の方向性**

- 2-1 住まいを支える都市環境の維持・充実
- 2-2 環境に配慮した住まいづくり
- 2-3 郊外住宅地の維持・更新
- 2-4 北部地域（いばきた）の暮らしの維持

### テーマ3：災害に対応できる居住環境が形成されている

安全・安心に暮らすことができるよう、住宅の耐震化など地震等の災害に備えた住まいづくりを進めるとともに、地域や民間事業者との連携のもと防災力の強化を図り、ソフト・ハード両面から住まいの防災対策を進めます。

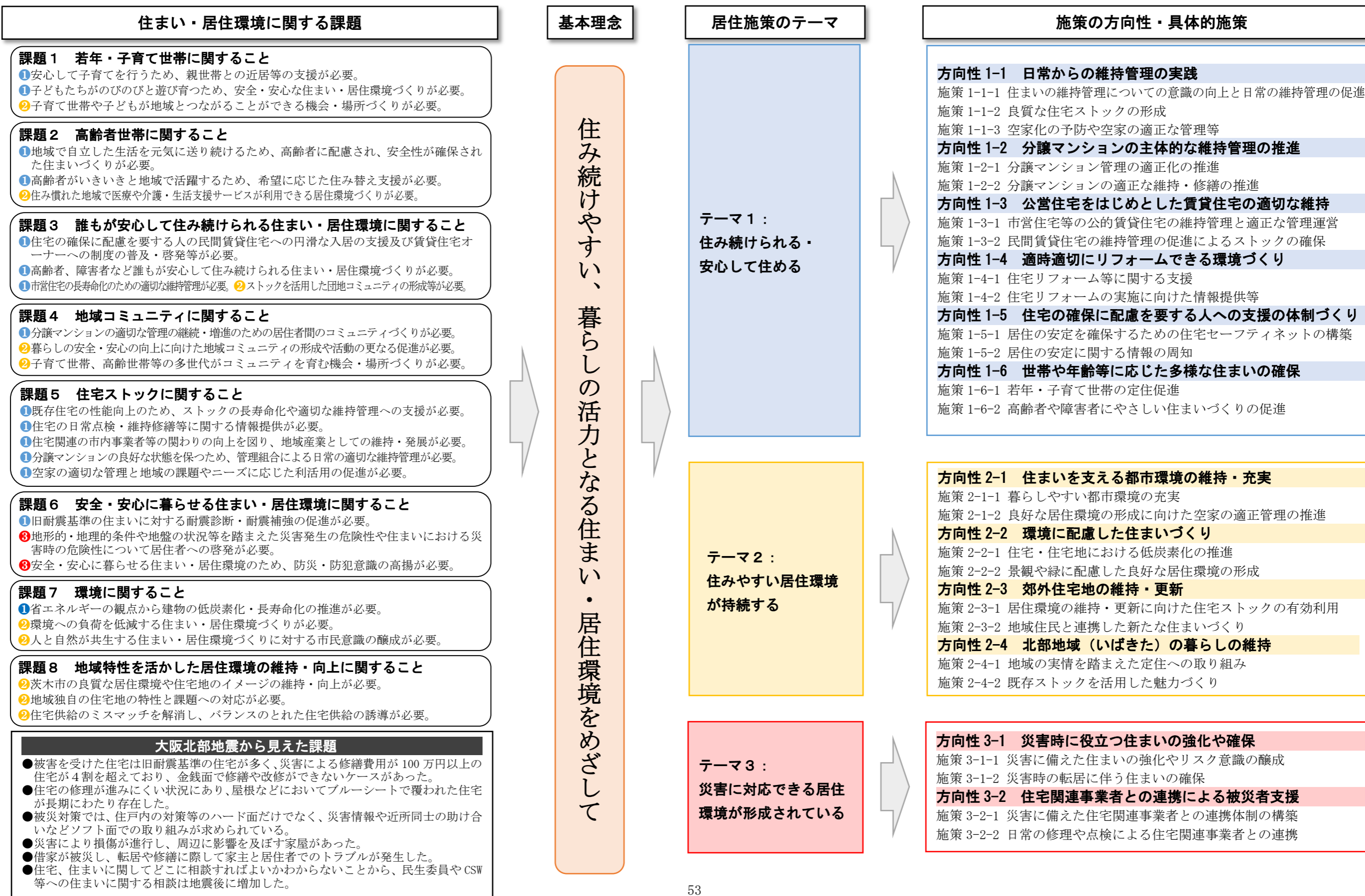
#### **施策の方向性**

- 3-1 災害時に役立つ住まいの強化や確保
- 3-2 住宅関連事業者との連携による被災者支援



### 3. 施策体系

基本理念及び居住施策のテーマを実現するための施策体系を以下のとおり整理しています。なお、第4章において施策の方向性ごとに具体的施策を記載しています。



※①テーマ1、②テーマ2、③テーマ3

## 第4章 具体的施策

### テーマ1 住み続けられる・安心して住める

#### 施策の方向性 1-1 日常からの維持管理の実践

戸建住宅や分譲マンションの専有部分については、住まいの維持の仕方により、暮らしやすさや住まいとしての持続性が異なってきます。長期にわたって快適な住まいを持続していくため、日常から住宅の点検や手入れなど管理についての意識や関心を高め、維持管理を促進するための施策展開を行います。

#### 施策 1-1-1 住まいの維持管理についての意識の向上と日常の維持管理の促進

住まいの持続のためには、所有者自身が日ごろから維持管理に関心を持ち、できることから実践していくことが大切です。しかし、実際には何をすれば良いのかわからず、維持管理のための行動が出来ていない場合も多いと考えられます。そのような問題を解消し、日ごろから住まいの維持管理について意識を持ち行動に移していけるよう、住まいに関する適切な情報の提供を行います。

##### 【主な取組】

- ・ 広報誌やホームページによる住まいの維持に関する情報の提供
- ・ 住宅管理ハンドブックの作成
- ・ 住宅金融支援機構の「マイホーム点検・補修記録シート」の周知
- ・ 建築相談会の実施
- ・ 住まいの相談窓口の充実
- ・ 住まいに関する講座の実施
- ・ 所有者へ住宅関連事業者についての情報提供

#### 施策 1-1-2 良質な住宅ストックの形成

良質な住宅ストックを形成し維持していくためには、質の高い新築住宅を増やすとともに、中古住宅を適切に維持管理することが重要となります。しかし、中古住宅は、維持管理や増改築の経緯が不明で、所有者やこれから住宅を所有しようとする人にとって不安が多い点もあります。

その不安を解消するため、質の高い新築住宅の供給とともに、中古住宅の質を高めるために必要な情報の提供と適切な改修等の促進を図ります。

##### 【主な取組】

- ・ 長期優良住宅認定制度の推進
- ・ 住宅履歴情報の蓄積と活用推進
- ・ 建築相談会の実施【再掲】
- ・ 耐震診断補助制度の活用促進
- ・ 耐震改修補助制度の活用促進
- ・ インスペクション制度の周知
- ・ 安心R住宅制度の周知

### **施策 1-1-3 空家化の予防や空家の適正な管理等**

現在居住している住宅が、何らかの要因により空家化し、管理の手が行き届かず長期放置されると管理不全の状態に陥り、屋根や外壁の落下など、防災性の低下が起こるだけでなく、防犯上や景観上においても問題が起こります。

住まいの良好な維持を推進するため、空家化の予防に向けた取り組みや、事情により空家になった際も適正な管理や利活用につなげるための取り組みをめざします。

#### **【主な取組】**

- ・インスペクション制度の周知【再掲】
- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業の周知
- ・耐震診断補助制度の活用促進【再掲】
- ・耐震改修補助制度の活用促進【再掲】
- ・民間による空家管理サービスの普及・啓発
- ・シルバー人材センターとの連携
- ・マイホーム借上げ制度の周知
- ・空き家バンク制度の活用
- ・空家相談体制の充実
- ・空家所有者に対する情報の提供・助言等

## 施策の方向性 1-2 分譲マンションの主体的な維持管理の推進

分譲マンションは1970年代から供給が促進され、全国的にも、築40年超の高経年マンションが増えています。分譲マンションは、一般には区分所有者で構成される管理組合により共同で維持管理が行われており、管理組合の運営にあたっては区分所有者間の良好な関係づくりが欠かせませんが、一部のマンションでは修繕積立金の不足や管理組合の機能不全などの課題が指摘されています。本市においても、今後、高経年マンションの増加や区分所有者の高齢化、管理組合の担い手不足等に伴う分譲マンションの管理不全の可能性が懸念されますので、予防的対応が必要と言えます。

このような状況を踏まえて、管理組合による分譲マンションの主体的な維持管理を推進するための施策展開を行います。

### 施策 1-2-1 分譲マンション管理の適正化の推進

本市では管理組合間の情報共有や意見交換等を行う組織として、平成23(2011)年にI'mネット(いばらきマンション管理組合ネットワーク)が設立されるなど、分譲マンションの適正管理に向けた取り組みが行われています。

今後は国の動向や社会状況を見据えながら、本市でも予防的対応を行う視点に立ち、分譲マンションの管理状況等の把握を通じて行政と管理組合との新たな関係を構築し、I'mネットやマンション管理士などとも連携しながら各分譲マンションの課題に応じた確かな支援につなげるなど、管理組合による更なる適正管理の推進をめざします。

#### 【主な取組】

- ・I'mネットやマンション管理士会等との連携
- ・分譲マンション管理相談会の実施
- ・分譲マンションの管理状況等の実態把握
- ・大阪府分譲マンション管理適正化推進制度に基づく管理サポートの登録推進
- ・分譲マンションの適正管理に向けたセミナーの開催
- ・マンション管理等に関する情報提供
- ・マンション管理アドバイザー制度の周知

### 施策 1-2-2 分譲マンションの適切な維持・修繕の推進

適切な時期に大規模修繕などが管理組合により主体的に実施されることで、分譲マンションの良好な維持保全をめざします。高経年マンションについては、老朽化に対応した修繕や耐震改修等による性能向上のほか、建替えに向けた取り組みも考えられます。今後予想される建替えについては、円滑に行われるように管理組合への情報提供や相談支援の充実をめざします。

#### 【主な取組】

- ・耐震診断補助制度の活用促進【再掲】
- ・耐震改修補助制度の活用促進【再掲】
- ・建築相談会の実施【再掲】
- ・マンションの建替え制度の周知
- ・マンション建替え・改修アドバイザー制度の活用促進
- ・住宅金融支援機構による共用部分リフォームローンの周知

## 施策の方向性 1-3 公営住宅をはじめとした賃貸住宅の適切な維持

市内の住宅総数に対する賃貸住宅の割合は約4割で、単身者向け、ファミリー向け、高齢者向けなど市民の多様な居住ニーズに応える役割や、住宅確保要配慮者の受け皿としての役割を担っており、市内における多様な住宅ストックとしての機能を果たしています。

そのため、今後も公的賃貸住宅、民間賃貸住宅といった賃貸住宅のストックが適切に維持されるための施策展開を行います。

### 施策 1-3-1 市営住宅等の公的賃貸住宅の維持管理と適正な管理運営

本市の市営住宅は昭和30(1955)年代から50(1975)年代にかけて供給されています。耐震性の低い住棟については耐震改修が完了しており、既存の住宅ストックを有効に活用できるよう、引き続き、市営住宅の長寿命化に向けた計画的な修繕を行います。また、住宅確保要配慮者といった、真に住宅に困窮する世帯に対して入居者募集の優先枠を設けるなど適正な管理運営をめざします。

市営住宅以外の公的賃貸住宅についても、引き続き広域的な住宅ストックとして維持されることが望ましいことから、適宜、管理運営状況の把握など各管理主体との情報共有を推進します。

#### 【主な取組】

- ・市営住宅等長寿命化計画に基づく市営住宅の維持・改修
- ・真に住宅に困窮した世帯入居者募集の優先枠の設定
- ・収入超過者に対する公的賃貸住宅等への住み替え支援（斡旋）
- ・高齢者等支援が必要な世帯に対する低層階への住み替え支援
- ・公的賃貸住宅の管理主体との情報共有

### 施策 1-3-2 民間賃貸住宅の維持管理の促進によるストックの確保

民間賃貸住宅は、単身者向けをはじめとする市民の多様な居住ニーズに対応しており、また、公的賃貸住宅とともに住宅確保要配慮者の住まいの受け皿として機能しています。これらの状況を踏まえ、今後も民間賃貸住宅のストックの確保をめざし、維持管理の必要性等についての意識啓発や住宅リフォームなど維持管理に向けた情報提供により、民間賃貸住宅の維持管理を促進します。

#### 【主な取組】

- ・民間賃貸住宅のオーナーに対する維持管理に関する情報提供
- ・耐震診断補助制度の活用促進【再掲】
- ・耐震改修補助制度の活用促進【再掲】
- ・建築相談会の実施【再掲】
- ・住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の普及・啓発

## 施策の方向性 1-4 適時適切にリフォームできる環境づくり

家族構成の変化による間取りの変更や、高齢化によるバリアフリー化などライフスタイルに応じた住宅の改修（リフォーム）を実施することにより、居心地のよい暮らしが実現でき、住まいの快適性の向上につながります。また、住宅の質の向上や持続性の確保にもつながり、中古住宅の流通促進にも資すると言えます。

リフォームは頻繁に行うものではなく、一般には居住者によるリフォームの知識やノウハウは十分でないことが多いことから、円滑なリフォームの実施につなげるための施策展開を行います。

### 施策 1-4-1 住宅リフォーム等に関する支援

住宅リフォームには、キッチンや水回りなどの設備交換、間取りの変更といったリフォームのほか、耐震、バリアフリー、省エネなど性能向上につながるリフォームがあります。居住者が求めるライフスタイル等によって適切なリフォームの実施につながるよう、住宅リフォームを支援する各種制度についての周知を行い、リフォームの促進をめざします。

#### 【主な取組】

- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業の周知【再掲】
- ・耐震改修補助制度の活用促進【再掲】
- ・重度障害者等住宅改造助成事業の普及・啓発
- ・介護保険制度による住宅改修支援事業の普及・啓発
- ・多世代近居・同居支援事業の活用促進
- ・リフォーム瑕疵保険制度の活用の推進
- ・リフォーム減税制度の周知
- ・リフォームの融資制度の周知

### 施策 1-4-2 住宅リフォームの実施に向けた情報提供等

住宅リフォームの実施の検討にあたっては、「何から始めたらよいかわからない」、「リフォームの事業者がわからない」など様々な疑問が考えられますので、市民が安心して相談できる専門家や信頼できる事業者を紹介する制度の啓発等により、安心できるリフォームの実施につながる支援を行います。

#### 【主な取組】

- ・大阪府リフォームマイスター制度の普及・啓発
- ・広報誌やホームページによるリフォームに関する情報の提供
- ・住宅リフォームガイドブックの普及・啓発
- ・リフォーム評価ナビ制度の普及・啓発
- ・安心R住宅制度の周知【再掲】
- ・住宅リフォーム事業者団体登録制度の周知
- ・インスペクション制度の周知【再掲】
- ・住まいるダイヤルによるリフォーム見積チェックサービスの周知

## 施策の方向性 1-5 住宅の確保に配慮を要する人への支援の体制づくり

住宅確保要配慮者にとって、経済状況や身体状況等によっては自力での住宅の確保が困難な状況にあります。福祉における生活支援としては、CSW、地域包括支援センターや障害者相談支援センター等による相談支援などの支えもありますが、十分な入居支援につながりにくい状況も見られます。そのため、本計画では住宅確保要配慮者の入居支援に向けた施策展開を行います。

### 施策 1-5-1 居住の安定を確保するための住宅セーフティネットの構築

住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居にあたっては、保証人が確保できないため入居先が見つからなかったり、住宅を探す段階での物件同行や契約など入居支援の担い手の不足といった課題があります。

これらの課題の解消に向けて、不動産会社等への啓発を行い、住宅確保要配慮者の住宅の確保における理解と協力を求めるとともに、既に入居支援を担っている府内の居住支援法人の活用を行います。あわせて、福祉部局と連携し、市内においても新たな居住支援の担い手を検討します。これらの取り組みにより、居住の安定を確保するための住宅セーフティネットの体制構築をめざします。

#### 【主な取組】

- ・ 府内の居住支援法人の活用
- ・ 住宅セーフティネットの担い手となる新たな居住支援法人の指定に向けた働きかけ
- ・ 住宅確保要配慮者の入居に関する不動産会社等への啓発
- ・ 不動産会社等への「大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度」における協力店の登録促進
- ・ セーフティネット住宅への登録促進
- ・ 住宅部局と福祉部局との連携による入居支援に向けた情報共有
- ・ 大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブックの周知

### 施策 1-5-2 居住の安定に関する情報の周知

住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居にあたっては、その人の経済状況、身体状況等に合った住まいの情報が得られることが重要となります。そのため、住宅確保要配慮者だけでなく、その支援者に対しても、大阪府の「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」や、国の「セーフティネット住宅情報提供システム」などの周知を行い、居住の安定に関する必要な情報が誰にでもわかりやすく得られることをめざします。

#### 【主な取組】

- ・ あんぜん・あんしん賃貸検索システムの普及・啓発
- ・ セーフティネット住宅情報提供システムの普及・啓発
- ・ 住まい探し相談会の開催
- ・ 家賃債務保証や見守りサービス等の民間サービスの情報提供
- ・ 公的賃貸住宅の情報提供

## 施策の方向性 1-6 世帯や年齢等に応じた多様な住まいの確保

世帯構成やライフステージ、また、ライフスタイルや価値観の多様化などにより求められる住まいは異なり、市内では、現在、戸建住宅、共同住宅、高齢者向けの住宅や福祉施設など多様な住まいが供給されています。今後も市民の暮らしを支えるためには、引き続き、社会や時代のニーズに即して民間事業者等により多様な住まいが供給されていることが望ましいと言えます。一方、本市の将来人口推計では、今後は生産年齢人口や年少人口の減少が予測されています。

これらの認識のもと、現状を踏まえながら、将来にわたり、まちの活力を維持する観点から、本計画では住まいの確保に関して若年・子育て世帯の定着を意識した施策展開や高齢者、障害者が暮らしやすい住まいの確保に向けた施策展開を行います。

### 施策 1-6-1 若年・子育て世帯の定住促進

今後、若年・子育て世帯の減少が予測されるなかで、市内からの流出を抑制し、定住を促進するため、市内居住者はもとより、市外居住者に対しても本市の住まいに関する情報や本市での暮らしやすさなどの魅力の発信、子育て世帯等の住宅取得やリフォームの支援により、若年・子育て世帯の定着をめざします。

#### 【主な取組】

- ・多世代近居・同居支援事業の活用促進【再掲】
- ・都市再生機構（UR）における家賃補助制度の周知
- ・住宅供給公社による新婚・子育て世帯向けの優先申込期間制度の周知
- ・特定公共賃貸住宅（府営住宅）の周知
- ・特定優良賃貸住宅の周知
- ・シェアハウス、コレクティブハウス、DIY型賃貸借など新たな住まい方の情報提供
- ・住んでみたい・住み続けたいと思う茨木の魅力の紹介

### 施策 1-6-2 高齢者や障害者にやさしい住まいづくりの促進

高齢者や障害者が増加傾向にあるなか、住み慣れた地域で継続して暮らせることは、その人にとっての安心につながります。また、高齢者や障害者向けの住まいは多様化しており、自らのニーズに合った住まいへ住み替えるために様々な情報も必要となります。

これらの認識のもと、バリアフリー化等の住宅改修に向けた支援や、安心して居住できる制度など、その人に合った住まいに関する情報の提供を行うとともに、制度の利用の促進をめざします。

#### 【主な取組】

- ・重度障害者等住宅改造助成事業の普及・啓発【再掲】
- ・介護保険制度による住宅改修支援事業の普及・啓発【再掲】
- ・高齢者世帯家賃助成金の普及・啓発
- ・緊急通報装置設置事業の普及・啓発
- ・府営住宅におけるシルバーハウジングの周知及び生活援助員の派遣
- ・障害者共同生活支援事業に係る施設開設補助の普及・啓発
- ・マイホーム借上げ制度の周知【再掲】
- ・リバースモーゲージ制度の周知
- ・住宅供給公社による高齢者世帯向けの優先申込期間制度の周知



## テーマ2 住みやすい居住環境が持続する

### 施策の方向性2-1 住まいを支える都市環境の維持・充実

住まいを取りまく都市環境として日常の暮らしにおいて居住者が求めるものは、例えば、近くで買い物ができるお店、子どもが遊べる公園、通院できる診療所や病院、子育て世帯が集える場や高齢者をはじめ多世代が交流できる場などのほか、安全に安心して通行できる環境など多様なものが考えられ、本計画では、各分野の行政計画において良好な居住環境の創出につながる方策と連動した施策展開を行います。また、近年では、都市環境に影響を与えるものとして、空家による周辺の居住環境の悪化が懸念されており、良好な居住環境の形成を図る観点から、空家の適正管理の推進や空家化の予防に向けた施策展開を行います。

#### 施策2-1-1 暮らしやすい都市環境の充実

心地よい住まいを確保するため、都市計画マスタープラン、立地適正化計画、総合交通戦略等の関連計画に基づき、暮らしに必要な都市機能の維持、充実を図り、安全で安心できる居住環境の形成をめざします。

##### 【主な取組】

- ・立地適正化計画に基づく居住誘導施策の推進
- ・建築物や公共空間のバリアフリー化の推進
- ・快適な移動を支える公共交通の維持・充実
- ・多世代が利用しやすい公園へのリニューアルや元茨木川緑地リ・デザインの推進
- ・防犯に関する啓発
- ・防犯カメラの設置促進

#### 施策2-1-2 良好な居住環境の形成に向けた空家の適正管理の推進

相続や高齢等により自ら居住しなくなった空家について、維持管理が適正に行われていないことから、屋根瓦や外壁の落下、草木の繁茂などにより近隣住民に悪影響を及ぼすなど、居住環境の低下につながりかねない状況が一部では深刻化しつつあります。そのため、引き続き、管理不全となっている空家の所有者等への適正管理の啓発を推進するとともに、日常からの維持管理の推進による空家化の予防や空家の利活用による居住環境の維持・向上をめざします。

##### 【主な取組】

- ・管理不全の空家に対する適正管理の啓発
- ・空き家バンク制度の活用【再掲】
- ・空家等対策計画の推進

## 施策の方向性 2-2 環境に配慮した住まいづくり

SDGs（持続可能な開発目標）は、平成 27（2015）年の国連サミットで採択された令和 12（2030）年までの国際目標です。我が国においても平成 28（2016）年に SDGs 推進本部において実施方針が策定されており、住まいにおいても SDGs の達成に向けた取り組みが求められます。そのため、本計画ではエネルギーや都市の持続を意識した住まいづくりについての施策展開を行います。

### 施策 2-2-1 住宅・住宅地における低炭素化の推進

地球温暖化対策の一環として、限られた資源を有効に活用し、地域内で循環する省エネルギー型の住まいづくりに向けて、環境にやさしいライフスタイルを実現し、環境に配慮した住まいづくりを推進します。

#### 【主な取組】

- ・ 太陽光発電システム等設置事業補助制度の普及・啓発
- ・ 低炭素ライフスタイルの普及・啓発
- ・ 低炭素建築物認定制度の普及・啓発
- ・ BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の普及・啓発
- ・ CASBEE（建築物総合環境性能評価手法）の普及・啓発

### 施策 2-2-2 景観や緑に配慮した良好な居住環境の形成

日々の暮らしにおいて、一人ひとりが住まいへの意識や関心を持ち、周辺に配慮した行動を少しずつ実践することの積み重ねが都市としての持続にも貢献すると考えられます。そのため、本計画では自然環境や景観、まちなみに配慮した良好な居住環境の形成に向けた誘導や取り組みの推進をめざします。

#### 【主な取組】

- ・ 民有地緑化助成事業の普及・啓発
- ・ 花と緑の街角づくり推進事業
- ・ 景観計画、景観条例に基づく景観の保全・創出
- ・ 生産緑地地区指定による都市農地の保全
- ・ 地区計画、建築協定による居住環境の維持・保全

## **施策の方向性 2-3 郊外住宅地の維持・更新**

1970年代に開発された山手台（サニータウン）をはじめ、古くに開発された郊外部の一団の住宅地においては、市内平均と比べて高齢化が進行し、一部では空家も発生しています。将来にわたり郊外住宅地を維持するためには、地域住民とともに、生活課題を踏まえた住宅地の維持及び更新に向けた取り組みが必要となります。そのため、本計画では、郊外住宅地の維持及び更新に向けた施策展開を行います。

### **施策 2-3-1 居住環境の維持・更新に向けた住宅ストックの有効利用**

郊外住宅地の良好な居住環境を将来にわたり維持する観点から、空家化の予防に向けた啓発や空家を活用した住み替えなどによる住宅ストックの有効利用の促進をめざします。

#### **【主な取組】**

- ・ 空き家バンク制度の活用【再掲】
- ・ 空家の適正管理や利活用に向けた啓発や情報発信
- ・ マイホーム借上げ制度の周知【再掲】
- ・ リバースモーゲージ制度の周知【再掲】

### **施策 2-3-2 地域住民と連携した住まいづくり**

地域住民による課題解決に向けた主体的な検討やまちづくり活動への支援のほか、地域での取り組み状況に応じて住まいの課題解決につながる情報提供を行うなど、地域住民との連携により地域の魅力を醸成する住まいづくりを支援します。

#### **【主な取組】**

- ・ 地域のまちづくり活動支援
- ・ 地域自治組織等での協議の場づくり
- ・ 広報誌やホームページによるリフォームに関する情報の提供【再掲】

## 施策の方向性 2-4 北部地域（いばきた）の暮らしの維持

本市北部地域はみどり豊かな自然環境に囲まれた集落や農村風景が残る地域で、「いばきた」としての魅力発信など地域づくりに向けた取り組みが進められていますが、郊外住宅地と同様に高齢化が進行し、さらには、年少人口が減少していることから、将来的には集落の維持が困難な状況になる可能性があります。そのため、北部地域の魅力などの地域資源を活用した地域づくりの一環として、住まいの維持などに向けた施策展開を行います。

### 施策 2-4-1 地域の実情を踏まえた定住への取り組み

北部地域（いばきた）の集落は市街化調整区域に立地していることから、将来にわたり集落を維持する方策として、空家を活用して定住につなげていくことが考えられます。

一方で、空家を活用した地域づくりにあたっては、集落の維持や次代を担う存在の受け入れについて、地域住民間において共有を図ることが不可欠となりますので、取り組みにあたっては、地域の実情を踏まえて定住に向けた機運の醸成をめざします。

#### 【主な取組】

- ・ いばきたデザインプロジェクトの推進
- ・ 空き家バンク制度の活用【再掲】
- ・ 地域住民による定住に向けた機運の醸成

### 施策 2-4-2 既存ストックを活用した魅力づくり

北部地域の地域資源や新名神高速道路、令和5（2023）年度に供用予定である安威川ダム周辺整備などの新たな資源も活用し、交流人口や活動人口の増加に向けた北部地域の活性化への取り組みの一環として、貴重な既存ストックである空家を活用した魅力づくりをめざします。

#### 【主な取組】

- ・ 空き家バンク制度の活用【再掲】
- ・ ガイドラインに基づく既存建築物の用途変更による空家の利活用

## テーマ3 災害に対応できる居住環境が形成されている

### 施策の方向性3-1 災害時に役立つ住まいの強化や確保

平成30(2018)年に発生した大阪北部地震や台風第21号の災害において、家屋の被害は99%が一部損壊でしたが、引き続き日常の暮らしを続けていくうえで、多くの住宅で屋根や外壁の修繕などの応急修理が行われました。また、被害の程度によっては今の住宅に住むのは危険、または不安と判断し、みなし仮設住宅や民間の賃貸住宅へ転居を余儀なくされる状況もありました。大阪北部地震は地震のエネルギーは大きくなく、家屋の倒壊に至りやすい揺れではありませんでしたが、今後は、南海トラフ巨大地震等による更なる大規模災害の発生が危惧されています。そのため、今後の大規模災害を意識した、災害に対応できる住まいの強化や災害で転居を伴う際の住まいの確保についての施策展開を行います。

#### 施策3-1-1 災害に備えた住まいの強化やリスク意識の醸成

旧耐震基準で建築された住宅など耐震性能を満たさない住宅の耐震化の促進により、都市としての防災機能の強化をめざします。また、今後発生する災害によっては、被害の大小を問わず、家屋の損傷が起り得るリスクが伴うことを一人ひとりが日ごろから認識することが重要と言えますので、災害時に備えた修理費用の積み立て等についての啓発など災害に対する住まいのリスク意識の醸成をめざします。

##### 【主な取組】

- ・耐震診断補助制度の活用促進【再掲】
- ・耐震改修補助制度の活用促進【再掲】
- ・日ごろからの修理費用の積み立てや地震保険等への加入促進
- ・耐震化促進の普及・啓発、出前講座の開催
- ・住まいの耐震診断・改修等の相談機能の充実
- ・木造住宅低コスト耐震補強工法の周知
- ・ハザードマップの周知

#### 施策3-1-2 災害時の転居に伴う住まいの確保

災害時の被災により居住の継続が困難な場合においては、災害の規模に応じて応急仮設住宅の設置や、みなし仮設住宅として市営住宅や府営住宅などの空き住戸を活用することで一時的な住まいの確保をめざします。

##### 【主な取組】

- ・応急仮設住宅の確保
- ・大阪府、都市再生機構（UR）等との連携によるみなし仮設住宅の確保

### 施策の方向性 3-2 住宅関連事業者との連携による被災者支援

大阪北部地震発生時は、市からの協力依頼に基づき、建築業者の団体により被災した住宅に関する相談や修理等が実施されましたが、団体に対しての相談や問い合わせが殺到したり、行政との役割分担に不明確な部分もあり、円滑な被災者支援につながりにくいといった課題もありました。そのため、今後、大規模災害が発生した際に備え、行政と住宅関連事業者との連携を強化することで円滑な被災者支援につなげるための施策展開を行います。

#### 施策 3-2-1 災害に備えた住宅関連事業者との連携体制の構築

災害時においては、被災した住宅の被害状況の確認や応急修理の依頼の集中が予想され、また、各住宅関連事業者の人的支援体制にも限りがありますので、少しでも円滑な支援が行われるよう、できるだけ多くの住宅関連事業者との連携が図られるための検討を行います。

##### 【主な取組】

- ・住まいに関する住宅関連事業者との連携に関する協議・調整

#### 施策 3-2-2 日常の修理や点検による住宅関連事業者との連携

日常からの住宅の点検や定期的な修理にあわせて、住宅関連事業者との関わりを構築しておくことは、自らの住宅に関する知識の習得や、被災時における住宅の被害状況の早期発見などにもつながると考えられますので、必要に応じて、日常的な住宅の修理等に関する住宅関連事業者の情報提供を行います。

##### 【主な取組】

- ・所有者へ住宅関連事業者についての情報提供【再掲】

## 第5章 計画の推進

### 1. 評価指標の設定

基本理念である「住み続けやすい、暮らしの活力となる住まい・居住環境をめざして」の実現に向けては、居住施策のテーマである「住み続けられる・安心して住める」、「住みやすい居住環境が持続する」、「災害に対応できる居住環境が形成されている」をめざした取り組みが求められます。

本計画の推進にあたり、各テーマの達成状況を検証するために評価指標を設定します。指標については、継続的に把握が可能な統計的数値等を使用し、指標ごとに基準値と目標値を設定します。

#### テーマ1：住み続けられる・安心して住める

指標名	基準値 (年度)	目標値 (年度)	出典
	指標の考え方		
持ち家におけるリフォーム実施率	27.4% (平成 25 (2013) 年)	30.0% (令和 10 (2028) 年)	住宅・土地統計調査
	既存ストックが有効に利用されている		
新築における認定長期優良住宅の累計戸数	2,574 戸 (平成 30 (2018) 年度)	5,000 戸 (令和 11 (2029) 年度)	茨木市資料
	長期にわたって良好な住宅ストックが確保されている		
大阪府分譲マンション管理適正化推進制度に基づく管理サポートの登録を行った管理組合数	13 団体 (平成 30 (2018) 年度)	30 団体 (令和 11 (2029) 年度)	大阪府資料
	分譲マンションの管理が円滑に行われている		
高齢者世帯が居住する住宅の一定のバリアフリー化率	39.1% (平成 25 (2013) 年)	50.0% (令和 10 (2028) 年)	住宅・土地統計調査
	高齢者が安心して住むことができる住宅が確保されている		
大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度協力店の登録件数	9 件 (平成 30 (2018) 年度)	増加 (令和 11 (2029) 年度)	大阪府資料
	住宅確保要配慮者が住宅を確保しやすくなっている		
セーフティネット住宅登録数	475 件 (平成 30 (2018) 年度)	増加 (令和 11 (2029) 年度)	国土交通省資料
	住宅確保要配慮者が住宅を確保しやすくなっている		
若年・子育て世代の転出入	転入超過 (平成 30 (2018) 年)	転入超過 (令和 11 (2029) 年)	住民基本台帳移動報告
	若年・子育て世帯が安心して住むことができる		

## テーマ2：住みやすい居住環境が持続する

指標名	基準値 (年度)	目標値 (年度)	出典
	指標の考え方		
居住誘導区域の人口密度	107人/ha (平成27(2015)年)	基準値を維持 (令和7(2025)年)	茨木市資料
	居住誘導区域において良好な居住環境が持続されている		
住宅の省エネルギー化率(一定の省エネルギー対策が講じられている住宅ストックの比率)	19.1% (平成30(2018)年)	30.0% (令和10(2028)年)	住宅・土地統計調査
	環境に配慮した良好な居住環境が創出されている		
北部地域における交流人口	165,079人 (平成26(2014)年)	増加 (令和11(2029)年)	茨木市資料
	北部地域で良好な居住環境が維持されている		

## テーマ3：災害に対応できる居住環境が形成されている

指標名	基準値 (年度)	目標値 (年度)	出典
	指標の考え方		
住宅の耐震化率	77% (平成25(2013)年)	95% (令和7(2025)年)	住宅・土地統計調査
	災害に強い住宅が確保されている		
災害時に連携できる住宅関連団体	0団体 (平成30(2018)年度)	2団体以上 (令和11(2029)年度)	茨木市資料
	災害時の円滑な支援体制が確保されている		



## 2. 施策の推進に向けて

本計画で定める施策の推進にあたっては、行政、市民、事業者等をはじめとした住まいに関係する多様な主体がそれぞれの役割を認識し、互いに連携して、良好な住まい・居住環境づくりに取り組むことが必要です。

### (1) 市の役割

市は、本計画の実現に向けて、社会状況の変化や多様な居住ニーズ等に対応した住まい・居住環境づくりを総合的かつ計画的に進めていく役割を担っています。

市の組織は部門別に様々な部署に分かれ、それぞれ専門とした業務を担っていますが、住まいは都市整備や建築などのハード面だけでなく、日常的な生活サービスなどのソフト面とも大きく関係しており、庁内（市役所組織内）の複数の部署が住まいとのつながりを有しています。そのため、本計画の推進にあたっては、庁内における横断的な連携を重視し、住まいにつながる施策に関する情報や課題の共有を図りながら取り組みを進めます。

また、積極的な情報提供等により市民や事業者の主体的な取り組みを支援するとともに、市民や事業者の理解を深め、積極的な参加と協力を得るための意識啓発に努めます。

### (2) 市民の役割

住まいは、本来、そこに暮らす市民一人ひとりのために存在するものです。そのため、持ち家や賃貸といった居住形態を問わず、日常において市民一人ひとりにとって住み続けやすい住まいであるために自らができることを認識することが不可欠となります。そのうえで、住まいの維持や災害への備えなど自らができることを意識し、実践につなげる行動が求められます。

また、市民一人ひとりにとって住み続けやすい住まいであるためには、それぞれの住まいのことだけでなく、自らの住まいが近隣に及ぼす影響についても意識する必要があります。近年は自治会加入率が減少傾向にあり、地域との関わり合いを避ける傾向も見られますが、良好な住まい・居住環境とするためには日ごろから隣近所や自治会との関わり合いを構築するなど地域社会の一員であることを意識した行動が大切となります。

### (3) 事業者の役割

良好な住まい・居住環境づくりにあたり、住宅の供給及びサービス提供の担い手である事業者においては、健全な住宅市場の形成などの取り組みや市民への情報提供、相談等を行う役割を担っています。

また、公的賃貸住宅の事業者においては、子育て世帯や高齢者等に対する良質な賃貸住宅の供給、多様化する社会のニーズに対応したサービスの提供を含め、民間賃貸住宅市場では十分に対応できない住宅の供給に取り組む役割を担っています。

### 3. 計画の進行管理

本計画に基づく居住施策の推進にあたっては、施策の進行状況の確認や改善などを行いながら基本理念や居住施策のテーマの実現をめざすこととし、本計画の策定時に関係各課で組織された庁内検討会や、学識経験者等で組織される茨木市居住施策推進委員会を活用しながら、計画の進行管理を行います。

概ね5年後には計画の見直しについて検討するとともに、社会状況の変化をはじめ、国や大阪府の動向、市の総合計画など上位・関連計画の策定や改定の状況などを踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

茨木市居住マスタープラン策定に向けたスケジュール（参考）

年度	月	居住施策庁内検討会	事務局	居住施策推進委員会
令和 元年度	4		計画を策定する視点の整理	
	5	<b>5月21日 第2回庁内検討会</b>		
	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 庁内検討会の進め方</li> <li>・ 被災者支援による課題等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北部地震を踏まえた課題の再整理</li> <li>・ 居住MPで定める施策の方向性の検討</li> </ul>	<b>6月24日 第3回委員会</b>
	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅セーフティネットに関する福祉部局との調整会議 (5/30、7/4、8/6)</li> <li>● 関係機関へのヒアリング等</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北部地震後の市の対応</li> <li>・ 課題の再整理</li> <li>・ 居住MPの方向性 (取組目標、方針)</li> </ul>
	8	<b>8月28日 第3回庁内検討会</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住MPの構成検討</li> <li>・ 具体的施策の検討</li> </ul>	
	9	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 具体的施策の協議・検討</li> </ul>		
	10	※必要に応じて、分野別に会議やヒアリングを実施	居住マスタープラン素案作成	<b>10月8日 第4回委員会</b>
	11	<b>11月27日 第4回庁内検討会</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住MPの構成</li> <li>・ 具体的施策</li> </ul>
	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 素案の作成</li> <li>・ 推進体制の検討</li> </ul>	居住マスタープラン案作成	<b>12月26日 第5回委員会</b>
	1			居住マスタープラン（素案）
	2	<b>2月 第5回庁内検討会</b>	パブリックコメント (1/28～2/25)	
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ パブリックコメント結果</li> <li>・ 策定後の進捗管理</li> </ul>	居住マスタープラン最終案調整	<b>3月 第6回委員会</b>
			居住マスタープラン（最終案）	
		茨木市居住マスタープラン		